جامعة الدول العربية

معهد الدراسات العربية العالية

القانون المدني اللبناني

النظام العقاري في لبنان

محاضرات

ألقاها
الأستاذ

امیل تیان

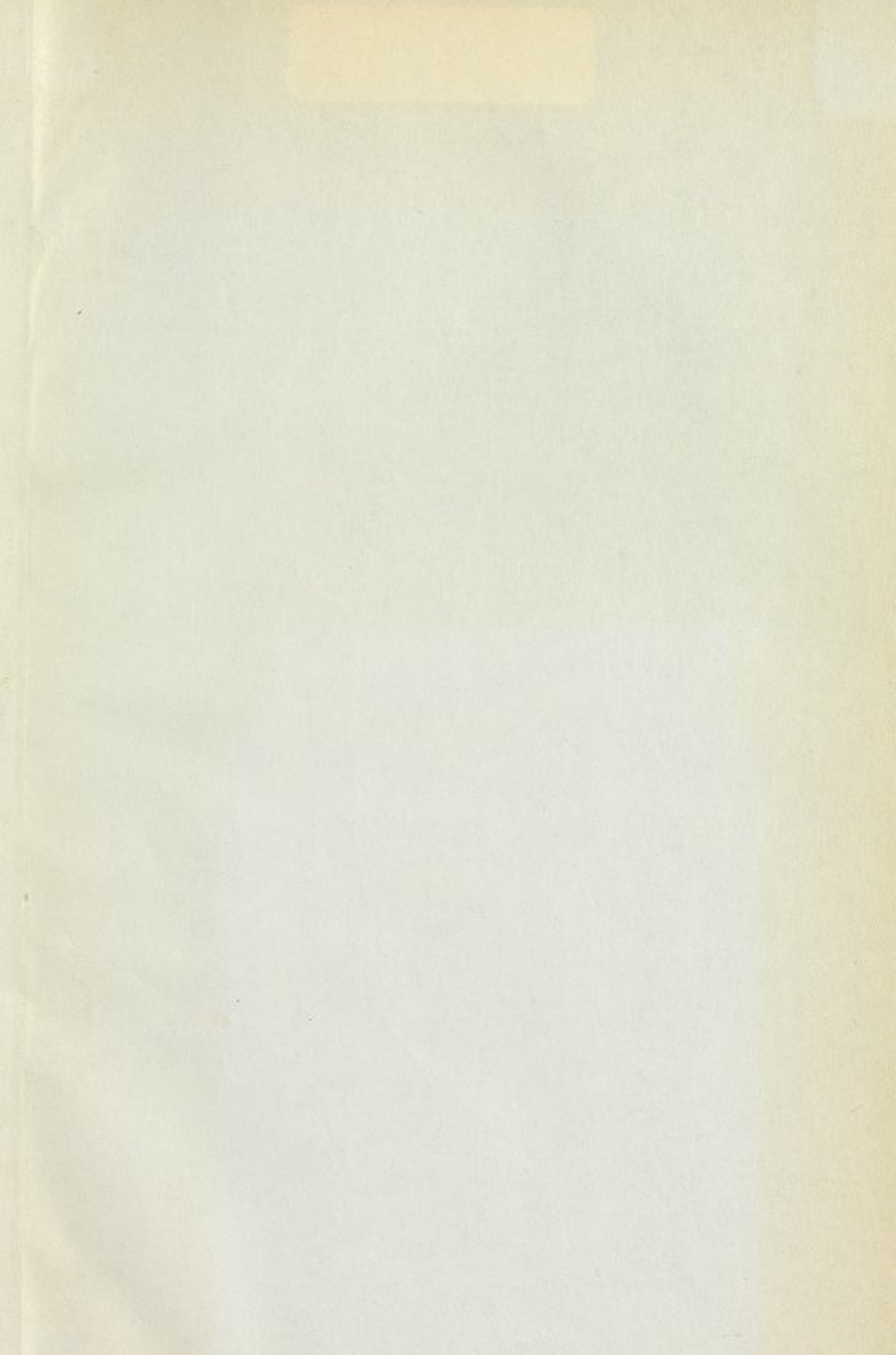
[على طلبة قسم الدراسات القانونية]

١٩٥٤

١٩٥٥

DATE ISSUED	DATE DUE	DATE ISSUED	DATE DUE


Princeton University Library
32101 072245184



جامعة الدول العربية

معهد الدراسات العربية العالية

القانون المدني اللبناني

النظام العقاري في لبنان

محاضرات

ألقاها
الأستاذ

اميل تيان

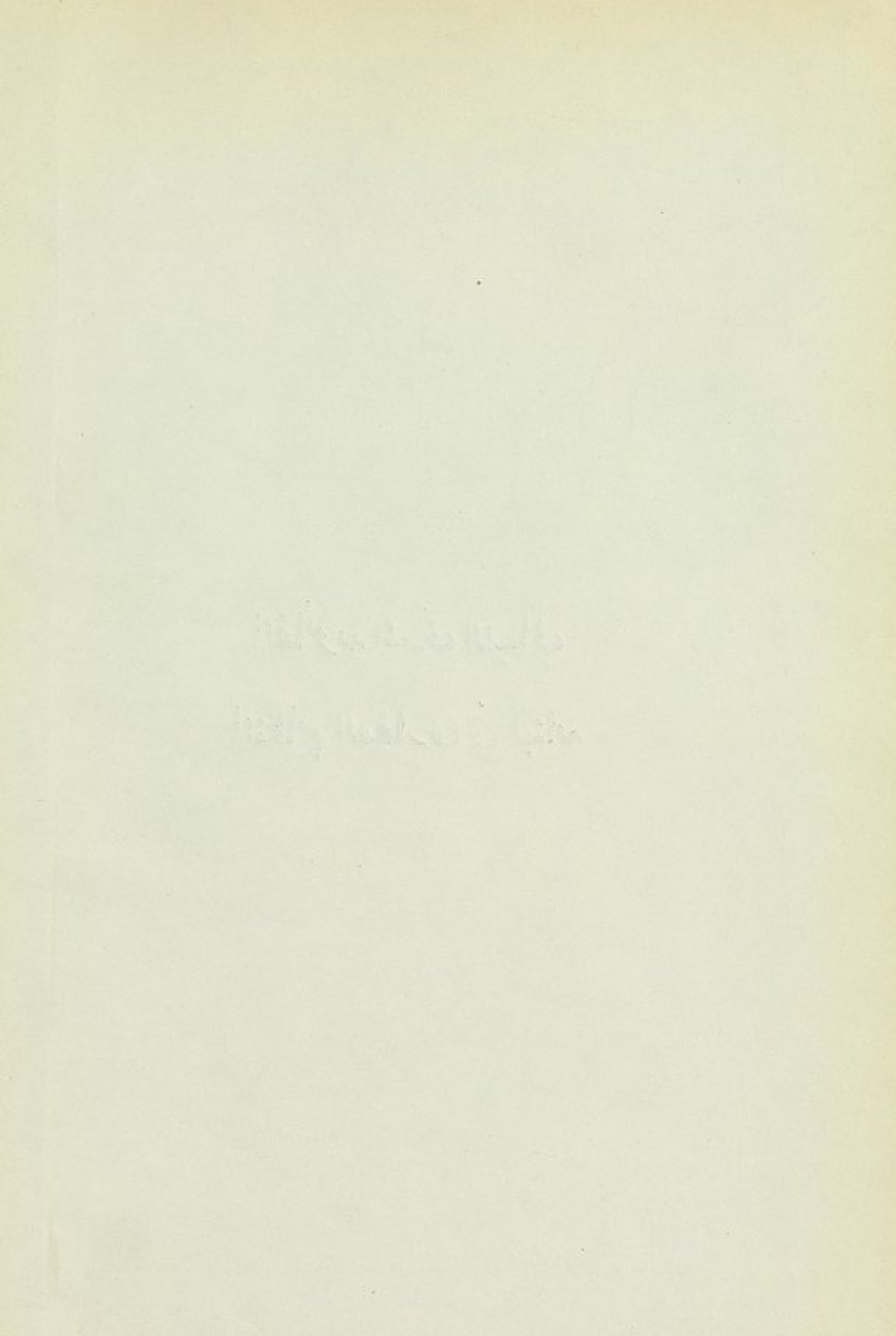
[على طلبة قسم الدراسات القانونية]

١٩٥٤

١٩٥٥

القانون المدني اللبناني

النظام العقاري في لبنان



....

الباب الأول

الأسس القانونية العامة للنظام العقارى وكيفية إثبات الحقوق العينية المختلفة

إن نظام الملكية العقارية فى لبنان مرجعه الأول وجميع قواعده وأصوله الهامة كانت نتيجة تلك الإصلاحات — التشريعية والفنية معاً — التى حصلت بين سنتى ١٩٢٦ و ١٩٣٠ . وكانت هذه الإصلاحات ناحية من نواحى الحركة التشريعية الشاملة التى باشرتها السلطة منذ ذلك العهد وكانت الغاية منها توفيق الأصول القانونية مع ظروف الحياة الاجتماعية الجديدة مجاراة للتطور الجديد وتنفيذاً لمقتضياته الماسة . فجميع القوانين التى كنا ورثناها عن العهد العثمانى أعيد النظر فيها فألغى أغلبها واستبدلت بقوانين جديدة أخص بالذكر منها قانون الموجبات والعقود وقانون المحاكمات المدنية وقانونى التجارة البرية والبحرية وقانون الملكية وتنظيم الأصول العقارية ... الخ .

وأما فيما يتعلق بموضوعنا خاصة فلا بد لنا بادىء ذى بدء من إلقاء نظرة سريعة على حالة التشريع السابقة لإصلاحات سنة ١٩٢٦/١٩٣٠ .

١ — مدار هذا التشريع :

لتفهم هذه الحالة ينبغى التمييز بين قسمين من أراضى دولة لبنان الحالى فهذه الدولة تشتمل على قسم أول وهو ما كان يسمى جبل لبنان خاصة أى تلك المنطقة من الأراضى ، الجبلية أغلبها ، التى تقع الآن فى قلب الأراضى اللبنانية حتى شمالها والتى كان ، قبل إنشاء دولتنا الحديثة نتيجة حرب سنة ١٩١٤ يتألف منها ، ضمن حدود السلطنة العثمانية ، مقاطعة متميزة تميزاً بارزاً متمتعة باستقلال إدارى واسع مصطبغ لحد ما بصبغة الاستقلال السياسى . أما القسم الآخر فهو يشمل بعض أراض ملاصقة لجبل لبنان كانت من ذى قبل جزءاً

من الولايات العثمانية العادية فألحقت بأراضى الدولة اللبنانية على أثر الحرب العالمية الأولى وتثبت ذلك بمعاهدة لوزان سنة ١٩٢٣ .

والفائدة من حيث موضوع درسنا من التذكير بهذه المعلومات التاريخية والجغرافية هى أنه كان يترتب على التفريق بين جزئى الأراضى اللبنانية المذكورين فرق فى التشريع وقد استمر هذا الفرق حتى بعد انفصال لبنان والولايات السورية عن الدولة العثمانية وحتى بعد صدور قوانين سنة ١٩٢٦ وسنة ١٩٣٠ فالأراضى التى كانت قسما من الولايات العادية ثم ألحقت بلبنان كانت خاضعة لنفس التشريع العقارى المعمول به فى الدولة العثمانية عامة وكان ذلك التشريع ، من حيث الملكية العقارية ، موضوعاً على أساس التمييز بين نوعين من العقارات : العقارات الملك والعقارات الأميرية كما سنعود على توضيح ذلك فيما بعد . فالعقارات الملك أو كما كانوا يقولون العقارات الملك الصرف إنما كانت فى الدولة العثمانية لا تزال بوجه الإجمال خاضعة لأحكام الشرع كما هى مثبتة فى كتب الفقه القديمة وفى مجلة الأحكام العدلية تلك المجموعة فى المواد القانونية المستخلصة من كتب الفقه . وكانت هذه المجلة منسقة شكلا على نمط القوانين الحديثة .

أما الأراضى الأميرية فإن الدولة العثمانية كانت وضعت لها تشريعاً جديدا حديثاً وكان قوام هذا التشريع وأساسه القانون المسمى بقانون الأراضى الصادر سنة ١٢٧٥ هـ / ١٨٥٨ م . وتلته حالا قوانين ونصوص مختلفة نظمت بموجبها دوائر المساحة وأصول التسجيل المسمى حينذاك بالطابو . ومن ثم صدرت تباعاً بين سنتى ١٩٠٨ و ١٩١٣ قوانين بمواضيع متفرقة كأصول قسمة العقارات الأميرية والتصرف بها وانتقالها بالأرث والحقوق العينية المترتبة عليها ... الخ

أما جبل لبنان فبقى بمعزل عن تلك الحركة فلم يكن فى هـذا القطاع عقارات من نوع العقارات الأميرية لتطبق عليها القوانين التى سنت لها . وبما أن عقارات جبل لبنان كانت تقريباً جميعا من نوع الملك الصرف فكان

يطبق عليها أحكام الشرع مع بعض القواعد العرفية والتقليدية المحلية وبعض أحكام خصوصية تضمنتها المعاهدة الدولية المسماة بروتوكول سنة ١٨٦٠ والتى تأسس بموجبها نظام جبل لبنان السياسى والإدارى .

٢ — اصلاحات سنتى ١٩٢٦ ، ١٩٣٠

ينبغى الإشارة أولا إلى أن تلك الإصلاحات لم تكن مقصورة على لبنان بل شملت سوريا أيضا إذ أنها من فعل السلطة المنتدبة التى عممت القوانين التى سنتها حينئذ على جميع البلاد المشمولة بانتدابها .

كان أول ما بادر اليه المشترع سنة ١٩٢٦ أن بدل بالكلية الأصول الأساسية نفسها التى كانت متبعة قديما فى تحقيق وإثبات الملكية العقارية وسائر الحقوق العينية متبنيا نظام السجل العقارى (Registre foncier) . وهذا النظام غنى عن التعريف وكل يعلم فائدته العظمى والخدمات الجلى التى اداها للمجتمع فأمن اقصى الضمانات للحقوق العينية من حيث التصرف بها وطرق انتقالها والانتفاع بها بشتى الطرق من رهن وتأمين وسواه . ولذلك فإن هذا النظام ، على الرغم من حداثة عهده ، قد انتشر انتشارا كبيراً وتبنته أغلب البلدان التى رغبت فى اصلاح تشريعها العقارى القديم كما هى الحال فى ألمانيا وسويسرا واستراليا ومراكش وتونس .. ألخ .

وتطبيقا لهذا النظام كان على السلطة أن تباشر أولا باحصاء العقارات وهى عملية التحديد والتحرير التى تعين بها مختلف عقارات البلاد والحقوق العينية المترتبة عليها وقد حصل ذلك بموجب القرار الأساسى قرار المفوض السامى الصادر فى ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ تحت رقم ١٨٦ كما وأنه صدر بذات التاريخ قرار آخر رقم ١٨٨ نظمت بموجبه معاملات السجل العقارى كأصول مسك سجلات الملكية والحقوق العينية وأصول تسجيل العقود وتعين قوة القيود الثبوتية إلى آخر ما هنالك من أصول تتعلق بالمعاملات التى تجرى فى دوائر السجل العقارى . وأما فى سنة ١٩٣٠ — ١٢ تشرين الثانى (نوفمبر)

فقد صدر القرار ٣٣٣٩ المسمى بقانون الملكية والذى يتضمن مبادىء وقواعد حق الملكية العقارية وسائر الحقوق العينية .

ومنذ صدور القرار ١٨٦ الآنف الذكر افتتحت فى البلاد معاملات احصاء العقارات أى تحديدها وتحريرها حتى إذا ما تمت طبق على العقارات المحددة والمحررة أصول السجل العقارى الأساسية من حيث كيفية تملكها وانتقالها واجراء المعاملات عليها من بيع وشراء وقسمة وائتمان .. ألخ . ولكن مما ينبغى الانتباه إليه هو أنه لم تتم معاملات التحديد والتحرير على جميع العقارات اللبنانية . نعم أن هذه المعاملات قد اكتملت فى جميع المدن والقرى وفى القسم الأكبر من الأراضى إلا أنه بقى هناك بعض القطاعات الجبلية دون تحديد وتحرير لتاريخ اليوم نظراً لصعوبة اجراء الأعمال الفنية التى هى الأساس الأول لعملية التحديد فى أراضى من هذا النوع . فكان من جراء ذلك أن تلك العقارات غير المحددة لا تخضع لنظام السجل العقارى على وجه الاجمال .

٣ — معلومات عامة ومقتضبة عن نظام السجل العقارى كما هو مطبق فى لبنان :

إن الركن الأساسى الذى يرتكز عليه كل هذا النظام هو عبارة عن عمل فنى بسيط بحد ذاته وهو تعيين العقارات فى كل منطقة من المناطق العقارية المقسومة إليها الأراضى اللبنانية وهذا التعيين يحصل ليس بحسب الطريقة القديمة التقليدية أى عن طريق تعيين أسماء أصحابها ، بل بتعينها من ذات نفسها أى بالاستناد إلى مجموع أدلة وعناصر مختصة بكل عقار بمفرده تميزه عن سواه من العقارات الواقعة فى ذات المنطقة العقارية . وبناء لهذه المميزات الخاصة يعطى لكل عقار رقم معين من بين الأرقام المتسلسلة لباقى عقارات المنطقة . فتعيين العقارات على هذا الوجه يشبه بتعيين الأشخاص فى سجلات النفوس وقد قيل بحق أن نظام السجل العقارى هو بمثابة نظام قيد النفوس

للأفراد . ومن نتيجة هذا النظام لم يعد من لزوم ، للاهتداء إلى عقار وتبين حالته ، إلى معرفة اسم مالكه مع كل ما يمكن أن يكتنف ذلك من شكوك ومنازعات ، بل يكتفى بمعرفة رقم العقار والمنطقة الواقع فيها .

وثمة ركن أساسى آخر لنظام السجل العقارى وهو مبدأ العلنية المطلقة فجميع قيود السجل هى علنية فيمكن لكل شخص يرغب فى معرفة حالة عقار ما أن يطالع القيد المختص به بحرية تامة .

وعلينا الآن أن نوضح بكلمة موجزة كيف جرى تطبيق هذا النظام فى ابتداء عهده وكيف يسير العمل به من ثم بصورة عادية .

أولا : تطبيق النظام :

إن هذا الطور الأول لتطبيق نظام السجل العقارى يتضمن بالطبع تعيين العقارات ، كل واحد بمفرده ، وتعيين الحقوق العينية المترتبة عليها . فهناك إذاً فئتان من المعاملات : —

ا — الفئة الأولى وهى عبارة عن أعمال التحديد والتحرير الفنية :

فى كل قضاء — والقضاء فى لبنان هو المنطقة الإدارية الصغرى — تفتتح أعمال التحديد والتحرير أى إحصاء العقارات بتاريخ معين ويعلن عن ذلك للعموم بوسائل النشر المعتادة . وفى التاريخ المعين يباشر بالعمل الفنى فينتشر المهندسون المحلفون فى مختلف جهات المنطقة وبيدهم خارطة شاملة للكادستر . فيتبينون كل عقار من عقاراتها ويعينون موقعه وحدوده ومساحته ومحتوياته . كما وأنهم يتلقون إفادات ذوى العلاقة وأقوالهم وادعاءاتهم أى أقوال كل من يدعى على عقار حق الملكية أو أى حق آخر من الحقوق العينية . ويتسلمون منهم مستنداتهم وعند اللزوم يستمعون إلى أقوال الشهود .

وينظم بجميع ذلك محضر مختص بكل عقار على حدة . وهذا هو محضر

التحديد الذى سوف يكون الأساس لكل العمليات التالية . وعمليات التحديد هذه التى يباشرها المهندسون تسمى عمليات التحديد والتحرير المؤقتة .

وعندما ينتهى المهندسون من أعمالهم المذكورة فى كل منطقة من المناطق التى يعملون بها يسلمون جميع المحاضر المنظمة إلى القاضى المحلى وعندئذ وبعد التحقيق عما إذا كانت عمليات التحديد جرت على جميع عقارات المنطقة المسلمة إلى المهندس المسؤول يصدر القاضى المذكور قرارا معلنا فيه اختتام دورة التحديد المؤقت .

وعندئذ تفتتح الدورة الثانية من تلك الفئة الأولى من أعمال التحديد وتدوم هذه الدورة مدة ثلاثين يوما و تسمى الدروة النهائية . ذلك لأن الغاية منها أن يفسح المجال لكل شخص لم يتمكن من تقديم ادعائه ومستنداته أثناء التحديد المؤقت أن يفعل ذلك خلال هذه المهلة الجديدة .

ومما لابد من الإشارة إليه هو أن القانون لم يحصر أهلية الادعاء بالأشخاص الذين يدعون حقوقا لنفسهم أو بوكلائهم القانونيين بل فتح الباب واسعاً من هذا القبيل وجوز تقديم الادعاء من قبل الانسباء والأصدقاء .

وعند انتهاء مدة الثلاثين يوما تختتم أعمال التحديد والتحرير النهائية فيصدر القاضى المختص قرارا بذلك ينشر على العموم . ومنذ ذلك التاريخ لا يعود جائزاً تقديم أى اعتراض أم ادعاء بحق ما على العقارات باستثناء حق الادعاء مدة سنتين أمام المحاكم العادية كما سيأتى بيانه فيما بعد .

ب — الفئة الثانية من أعمال التحرير :

وموضوعها البت نهائيا فى الحقوق المدعاة على العقارات فعندما تنتهى الأعمال الفنية ويعين كل عقار بجميع مميزاته والحقوق المدعاة عليه ينبغى أى يفصل نهائياً فى حالة هذا العقار وتثبت الحقوق الشرعية المترتبة عليه وأن ترد الادعاءات والاعتراضات المقدمة دون وجه حق

وهذه الفئة الثانية من أعمال التحديد تنقسم هى نفسها إلى دورين متتابعين الأول يتضمن أعمالا إدارية محضة وأما الدور الثانى فأنه يكرس للمحاكمات القضائية . فالقاضى المحلى عندما تسلم إليه جميع محاضر تحديد منطقته التى تكون نظمت قبل انقضاء مدة التحديد المؤقت والنهائى فإنه يفرز هذه المحاضر إلى فئتين : من جهة محاضر العقارات التى لم يكن حصل عليها نزاع أى التى لم يقدم بشأنها ادعاءات متعارضة ومن جهة أخرى المحاضر التى تتضمن ادعاءات متعارضة . وتكون طريقة الفصل فى كلتا هاتين الفئتين من المحاضر مختلفة عن الأخرى . يفصل فى الأولى على الوجه الإدارى وفى الثانية على الوجه القضائى .

الطور الإدارى :

يباشر القاضى هذا الطور من أعماله أولا . ولديه المحاضر الغير متنازع عليها وفى تلك المحاضر ادعاءات المدعين المعززة بمختلف المستندات من وثائق خطية وإفادات شهود تثبت وضع اليد والحيازة مدة مرور الزمان إلى ماشاكل من سائر الأدلة والبيانات فيدقق القاضى فى تلك المحاضر الواحد تلو الآخر . ويقتصر نظره على التحقيق فيما إذا كانت أعمال التحديد التى نص عليها القانون قد جرت وفقاً للأصول فإذا تحقق ذلك فإنه يصدر قراراً يثبت به محتويات المحضر فيتم بذلك نهائياً تعيين العقار مع ثبوت الحقوق المترتبة عليه .

الطور القضائى :

وهو مخصص للفصل فى النزاعات والادعاءات التى تكون تقدمت أثناء عمليات التحديد الأولى وتقيدت فى المحاضر . وتجرى حينئذ محاكمة على غرار المحاكمات القضائية العادية إلا أن المشترع جعل لهذه المحاكمة بعض الأصول الاستثنائية حسب ما تقتضيه ظروف أعمال التحديد الخاصة فتمتاز هذه

المحاكمة عن المحاكمات العادية بكونها مجانية حقيقة فلا يستوفى فيها رسوم قضائية وتمتاز أيضا بسهولتها وسرعتها .

يدعى القاضى الخصوم إلى جلسة المحاكمة ويستمع لأقوالهم وأقوال وكلائهم ويدقق فى مستنداتهم ثم يصدر حكمه . وهذا الحكم هو قابل لطريقة واحدة فقط من طرق المراجعة وهى الاستئناف دون سواه . فالاعتراض مثلا غير جائز ولو كانت المحاكمة جرت بالصورة الغيابية .

أما مهلة الاستئناف فقد قصرها القانون على خمسة عشر يوما فقط تبتدىء من تاريخ تبلغ المتهم البدائى مع العلم بأن هذا التبليغ لا يشترط فيه التبلغ إلى الخصم بنفسه أم إلى وكيله بل يتم بنشر الحكم على باب المحكمة . أما المحاكمة الاستئنافية فإنها تجرى وفقاً للأصول العادية . وقرار محكمة الاستئناف هو قرار مبرم لا يجوز تمييزه إلا أنه يكون قابلا للاعتراض إذا صدر غيابياً كما وأنه قابل لإعادة المحاكمة لبعض أسباب معينة .

الضمانات القانونية الأخرى لصيانة الحقوق :

لاشك أن تلك الأصول التى أقرها المشترع سواء أكان لأعمال التحديد أو للمحاكمة لا تؤمن الضمانات الكافية لحفظ الحقوق . فسرعة المعاملات وطرق التبليغ المقتصرة والعديمة الفائدة فى أغلب الأحيان وقصر المهل إلى آخر ما هنالك من أصول استثنائية كل ذلك يشكل ظروفا من نتيجتها أن كثيراً من الأفراد يستحيل عليهم الأدلاء بحقوقهم وقيدها أم إبراز المستندات المثبتة لهذه الحقوق أثناء عملية التحديد المؤقت والنهائى لاسيما إذا اعتبرنا حال الغائبين وبالأخص المهاجرين وتعلمون كثرة المهاجرين اللبنانيين وانتشارهم فى البلاد البعيدة التى يصعب منها الاتصال بلبنان خصوصا فى مدة إجراء عمليات التحديد حوالى سنتى ١٩٢٦ ، ١٩٢٧ .

فاحتاط المشترع لهذا الأمر (مادة ٣١ قرار ١٨٦) وحفظ لكل شخص لم يدل بحقه إبان عمليات التحديد والتحرير أم لم يتمكن من إبراز مستنداته

حينئذ الحق بأن يتقدم بدعواه أمام المحاكم العادية على شرط أن ترفع هذه الدعوى ضمن مدة سنتين وهذه المهلة تبتدىء من تاريخ تصديق محضر التحديد تصديقا إداريا لعدم حصول منازعة ، أو من تاريخ صيرورة الحكم فيها عند حصول محاكمة .

وكان قد تساءل البعض عن نوع مهلة السنتين هذه أهى من نوع مهل مرور الزمان (Délai deprescrishtion) أم من نوع المهل المقطوعة (délai préfie) وقد استقر العلم والاجتهاد ، بالاستناد إلى متن النص ، على أن المهلة المنصوص عليها فى المادة ٣١ من القرار ١٨٦ هى مهلة مقطوعة وانها متعلقة بالانتظام العام . ومما يترتب على ذلك — كما هو معلوم — إن هذه المهلة لا يوقف سريانها ولا تقطع للأسباب المعمول بها فى مرور الزمان كالقصر والجنون والغيبة كما أنه يمكن الإدلاء بفواتها فى أية درجة من درجات المحاكمة وأن للمحكمة أن تدلى بها عفوا من عند نفسها .

قوة قيود السجل العقارى المنظم وفقا لأصول التحديد والتحرير

هنا تعترضنا نقطة هامة جدا . وإيضاحا لها نتخذ المثل الآتى : —

عقار قيد أثناء عمليات التحديد والتحرير على اسم زيد من الناس وسوان أكان جرى هذا القيد بصورة إدارية دون منازعة أم أنه تثبت بعد محاكمة وقد انقضى على ذلك كله سنتان كاملتان . فما تكون حينئذ قوة القيد المذكور ، هل يبقى من سبيل لمنازعة زيد فى حقه ، هل يمكن لأحد ما أن يطلب إبطال القيد والطعن فى صحة تملك زيد للعقار لسبب من الأسباب القانونية كالقول مثلا بأن البيع المستند إليه القيد كان باطلا أو أن زيدا لم يكن الوريث الحقيقى لصاحب العقار المتوفى إلى آخر ما هنالك من الأسباب القانونية الموجبة ؟

إن الجواب على هذه المسألة الخطيرة أورده المشترع فى المادة ١٧ من القرار ١٨٨ على وجه صريح : —

« إن الحقوق العينية المسجلة فى السجل العقارى وفقاً لمنطوق محاضر

التحديد والتحرير لا يمكن الطعن بها البتة فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها المصدر لهذه الحقوق ولها القوة الثبوتية المطلقة ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى إذا كانت قد انقضت مدة السنتين ابتداء من يوم ما أصبح فيه قرار تصديق محضر التحديد نافذا . . . »

فيتبين إذاً من ذلك أن قوة القيود العقارية هى مطلقة لا يمكن إبطالها والطعن بها بأى وجه من الوجوه ولأى سبب من الأسباب مهما كانت الظروف ولو ، مثلا ، ثبت كل الثبوت أن القيد حصل خدعة وعن سوء نية فاضحة .

هذه قاعدة صارمة ومما يزيد فى صرامتها هو أن تلك القوة المترتبة على القيود العقارية لا يتوقف ثبوتها فى جميع الأحوال على مرور السنتين المنصوص عنها فى المادة ١٧ التى سبق ذكرها فينبغى من هذا القبيل التفريق بين حالتين مختلفتين الأولى منهما أن يكون العقار مازال مقيداً على اسم الشخص الذى كان تقيد على اسمه أثناء أعمال التحديد والتحرير ولم يتصرف به . فتقام الدعوى عليه من قبل من يدعى ملكية ذلك العقار أو حقاً عينياً عليه ففى هذه الحال تكون الدعوى مقبولة ما دام أن مدة السنتين لم تنقض .

وأما الحال الثانية فهى أن يكون من كان قيد أصلا العقار على اسمه تصرف به أو رتب حقاً عينياً عليه قبل انقضاء السنتين لمنفعة شخص ثالث . ففى حال كهذه يحمى القانون ذلك الشخص الثالث حماية تامة ولو لم تكن انقضت مدة السنتين فلا يكون لدعوى المدعى أى مفعول تجاهه ويبقى شراءه واكتسابه الحق ثابتاً مهما كانت أسباب فساد أو بطلان القيد الأصلى وعلى ذلك تنص المادة ١٣ من القرار ١٨٨ : —

« كل من اكتسب حقا فى مال غير منقول مستندا فى ذلك إلى قيود السجل العقارى أقر فى مكتسبه . ولا يسرى عليه أسباب نزع هذا الحق الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ المؤرخ فى ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ والمادة ١٧ من القرار ١٨٨ . . الخ »

ولا يخفى ما ينجم عن تلك الصرامة من مضار وكم من حقوق تضيع

إذ يكفى لمن قيد خدعة ودون وجه حق عقاراً على اسمه أن يبيعه فوراً من شخص آخر حتى يحرم صاحب الحق الشرعى من إمكانية المطالبة به .

وإزاء تلك النتائج سعى المشترع أن يخفف نوعا ما من وطأتها ببعض الوسائل وهى : —

أولا — لا يمكن للشخص الثالث المكتسب حقا على العقار أن يتذرع بأحكام المادة ١٣ السابق ذكرها إذا تبين أنه كان حين اكتسابه ذلك الحق عالما بأسباب الفساد أو البطلان .

ثانيا — لصاحب الحق الشرعى المتضرر من تطبيق المادة ١٣ أن يقيم دعوى بطلب التعويض المالى ضد الشخص الذى يكون قيد العقار على اسمه مع علمه بأن لا حق له فيه .

ثالثا — لكل متضرر أن يقيم دعوى طلب التعويض على الدولة إذا تبين أن القيد حصل نتيجة خطأ أو إهمال من قبل الموظفين المختصين وفقاً لقواعد المسؤولية الإدارية .

رابعا — إجراء معاملة القيد الاحتياطى كما سنبينها فيما بعد .

ثانيا : تنظيم السجل العقارى الداخلى وأصول معاملاته

عند انقضاء المرحلة الأولى التى يكون تم فيها إحصاء العقارات بحسب أصول تنظيم محاضر العقارات والتصديق عليها التى بيناها سابقا وبالاستناد إلى تلك المحاضر المصدقة يفتتح السجل العقارى بعينه . فأصول تنظيم الدوائر الموكلة بالسهر عليه والقيام بمعاملاته قد فصلها المشترع فى القرارين ١٨٨ ، ١٨٩ الصادرين بتاريخ ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

أول عمل يباشر به هو نقل قيود المحاضر على صفحات السجل العقارى ومذ ذاك التاريخ فإن جميع المعاملات التى تجرى بخصوص كل عقار من العقارات تذكر تباعا فى السجل على الصفحة المخصصة لهذا العقار . وفى كل منطقة من المناطق العقارية يوجد سجل للعقارات الواقعة فى تلك

المنطقة . وتعين هذه المناطق وحدودها بموجب مرسوم . أما إدارة السجل العقارى فهى موكولة لدائرة مخصوصة تسمى أمانة السجل العقارى وهى الدائرة العليا التى تعمل تحت إشرافها أربع أمانات مركزية مرتبط بكل واحدة منها عدد معين من المناطق العقارية . وهذه الأمانات الأربع مركزها فى بيروت وصيدا وطرابلس وزحله . ويوجد بعض مناطق عقارية موضوعة تحت إدارة دائرة هى دون الأمانة وتسمى مكتبا معاونا . وأن صلاحية كل أمانة وكل مكتب معاون هى متساوية فكل واحد منهم مؤهل لإجراء جميع المعاملات المختلفة بالعقارات الواقعة ضمن منطقته .

١ — تعريف السجل العقارى

إن هذه العبارة — خلافا لظاهرها — لا تعنى سجلا واحدا . فالسجل العقارى على حسب ما حدده القرار ١٨٨ بمادته الأولى يحتوى على مجموعة سجلات ومستندات مخصص كل واحد منها لفئة معينة من قيود المعاملات العقارية وهذه السجلات والمستندات هى : دفتر الملكية ، والسجل اليومى ومحاضر التحديد والتحرير بما فيها من خرائط المساحة والرسوم المصورة الجويه وتصاميم المسح والأوراق الثبوتية .

ولا شك أن دفتر الملكية هو أهم هذه السجلات إذ فيه تدرج خلاصة المعاملات المذكورة فى الأوراق والدفاتر الأخرى . وكل ما هو وارد فيها ماهو إلا كتهيئة فنية للقيود التى مآلها الأخير أن تدرج فى دفتر الملكية .

يتألف دفتر الملكية من مجموعات من صفحات تسمى كل مجموعة صحيفة وهى الصحيفة العينية (feuillet reél) . وكل صحيفة مخصصة لعقار واحد له رقم مخصوص ومقيد على اسم مالكه الحالى . وهى تحتوى على أربع صفحات مقسومة إلى قسمين رئيسيين . فى الصفحة الأولى يبين وصف العقار بذكر رقمه والمنطقة الواقع فيها ونوعه ومساحته والأبنية والأغراس القائمة فيه .

وأما القسم الثانى ، وهو مؤلف فى الثلاث صفحات الباقية ، فهو مخصص

لذكر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقار فتحرر فى تلك الصفحات تباعا جميع المعاملات التى تجرى من هذا القبيل كالبيع والانتقال والتأمين . . . الخ .

إن كل صحيفة من دفتر الملكية هى دائمة أى أنها لا تبدل بسواها مهما تقادم عهدها وتعددت المعاملات المذكورة فيها . ولكن ثمة أمراً انتبه اليه المشترع وهو أنه مما يضر بمصلحة أصحاب الأملاك الذين يكون ترتب على عقاراتهم حقوق عينية من رهن وتأمين وقد انقضى أمرها أن يظل لتلك الحقوق أثر ظاهر على أن يسىء إلى سمعتهم المالية ولذلك فإن القانون أجاز لكل مالك أن يطلب إبدال صحيفة عقاره بصحيفة جديدة تكون خلواً من قيود التأمين المنقضى أمرها ويفصل رئيس المكتب العقارى فى هذا الطلب بقرار يمكن استئنافه أمام المحكمة المحلية .

أما سند الملكية الذى يسلم للمالك فما هو إلا نسخة طبق الأصل عن الصحيفة العينية . وأصحاب الحقوق الأخرى المترتبة على العقار فإن السند الذى يسلم اليهم يسمى شهادة قيد يذكر فيها الحق أو الحقوق المستحقة للشخص طالب هذه الشهادة .

الدفتر اليومى هو السجل الذى تذكر فيه تباعا وبحسب رقم متسلسل جميع المعاملات التى ترد على الدائرة العقارية .

وماعدا هذا الدفتر اليومى ودفتر الملكية وباقى المستندات اللاحقة التى سبق لنا ذكرها يوجد بعض سجلات لا قيمة قانونية لها ، موضوعة لتسهيل سير الأعمال فقط ومثال ذلك : فهرست أبجدى باسم أصحاب الأملاك وفهرست باسم أصحاب الحقوق العينية والحجوز التى تلقى على العقارات ... الخ .

قلنا أن قيود الدفاتر والمستندات التى يؤلف منها السجل العقارى لها القوة القانونية التى بيناها سابقاً . ولكن لا بد لنا هنا من التساؤل عما إذا كانت جميع المستندات والدفاتر التى يؤلف منها السجل العقارى لها ذات القوة والمفعول وبعبارة أوضح : —

إن القانون عندما ينص على أن ثبوت الحقوق العينية بين الفريقين وتجاه الغير مشروطة بصحة قيدها فى السجل العقارى هل أن ذلك معناه أن تلك القوة تتوقف على صحة القيد ليس فى دفتر الملكية وحسب بل فى جميع الأوراق والمستندات التى يؤلف منها مجموع السجل العقارى ؟ الجواب على هذه المسئلة الخطيرة يتلخص فى المادتين التاسعة والعاشرة من القرار ١٨٨ فيتبين من نصهما أن القيد الذى يعتبر حجة كافية للحقوق هو قيد دفتر الملكية وحده .

ماهية القيد

إن ما يتوجب تسجيله فى دفتر الملكية ليس هو متن العقد بكاملة أو ماسوى ذلك من المستندات القانونية التى تنشأ عنها الحقوق العينية بل أنه يكتفى بذكر ذلك العقد أو المستند وبيان نوع وصفات الحق المكتسب وميزاته الخاصة .

أما الحقوق التى يتوجب قيدها فى السجل العقارى فإن القانون توسع فى ذلك كل التوسع وأوجب قيد جميع المعاملات التى تمس العقار بصورة مباشرة أو غير مباشرة فهى إذن أولا جميع المعاملات المتعلقة بالحقوق العينية بحد ذاتها وجميع المستندات التى تنشأ عنها تلك الحقوق كالعقود والوصايا والقسمة . وكذلك يتوجب قيد قرارات الحجز على العقارات وأحكام الإفلاس أيضاً .

وينص القانون أن إيجارات العقارات وسندات إيصال الأجرة إذا كان الايجار معقوداً لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا يكون لها مفعول تجاه الغير إلا إذا كانت مقيدة فى السجل العقارى .

ولكن القانون استثنى من القيد بعضاً من الحقوق العينية وهى حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية وحقوق الامتياز الخاصة كحقوق تحصيل الرسوم القضائية ورسوم الانتقال . . . الخ التى سيأتى الكلام عنها فيما بعد .

القيد الاحتياطى

إن معاملة القيد الاحتياطى الغاية فيها الحد من صرامة مفعول القيود العادية فقد قدمنا أن الحقوق المقيدة وفقاً للنظام فى السجل العقارى لا يعود يمكن مسها مطلقاً فاذا اشترى شخص عقاراً من هذا العقار مقيد على اسمه وقيد شراؤه فى السجل العقارى فيكون بمأمن من كل منازعة تطرأ فيما بعد فنظراً لذلك أجاز القانون لكل من يدعى حقاً على عقار ما أن يسجل ادعاؤه هذا ويكون مفعول هذا التسجيل ليس منع الشخص المسجل العقار باسمه بأن يتصرف به بل أن يصبح هذا التصرف متوقفاً على عدم ثبوت الادعاء الذى سبق قيده .

أما أصول القيد الاحتياطى فقد بينها القانون فى المادتين ٢٥ و ٢٦ من القرار رقم ١٨٨ وملخص هذه الأصول أن يتقدم صاحب المصلحة من أمين السجل العقارى بطلب القيد مرفق بالسند الموجب له أم بسند متضمن تراضى الطرفين على إجراء القيد الاحتياطى وعند عدم وجود أحد هذين السببين يلزم الطالب الاستحصال على قرار من المحكمة يجيز له طلب القيد . أما مفعول هذا القيد فهو مفعول مؤقت فاذا كان حصل القيد بناء على سند فمفعوله يزول بعد مرور عشرة أيام وإذا كان مستنداً على تراضى الطرفين فيزول المفعول بانقضاء المدة المتفق عليها وأما فى الحالة الثالثة أى فى حالة قيد احتياطى أجيز ؛ وجب قرار حكمى فمدة مفعوله هى شهر كامل باستثناء ما إذا كان صاحب المصلحة أقام ضمن تلك المدة دعوى لاثبات الحق الذى يدعيه فيبقى مفعول القيد سارياً لحين انتهاء الدعوى على شرط أن تكون تلك الدعوى تقيدت هى ذاتها فى السجل العقارى .

الباب الثانى

فى العقارات عموما وفى تصنيفها

يتضمن الباب الأول من قانون الملكية — القرار ٣٣٣٩ الصادر فى ١٢ تشرين الثانى سنة ١٩٣٠ — فصلين مختلفين ، الفصل الأول عنوانه « فى تعريف العقارات » والفصل الثانى عنوانه « فى أنواع العقارات » مما يحمل القارىء لأول وهلة على الاعتقاد بأن كل فصل من هذين الفصلين يعالج موضوعاً مختلفاً عن الآخر . إنما الواقع هو أن الموضوع واحد ونصوص الفصلين مضمونها جميعاً تصنيف العقارات وبيان أنواعها المختلفة مع بيان الصفة الخاصة بكل نوع من هذه الأنواع .

تصنف العقارات تصنيفاً يختلف بحسب وجهة النظر التى اتخذت أساساً له . فاذا اعتبرنا طبيعة العقارات المادية فإن ثمة تصنيفا نراه منتشراً فى كثير من الشرائع كالقانون المدنى الفرنسى (مادة ٥١٤ وما يليها) واتبع أيضاً فى قوانين حديثة جداً كالقانون المدنى المصرى (مادة ٨٣ و ٨٤) والقانون المدنى السورى (مادة ٨٤ و ٨٥) . وبموجب هذا التصنيف تقسم العقارات بموجب قانون الملكية اللبنانى (مادة ٢ ، ٤ إلى ثلاثة أنواع — العقارات بطبيعتها والعقارات بتخصيصها والعقارات غير المادية (Immeubles intor pads) . ويعتبرون عقارات غير مادية الحقوق والتأمينات والارتفاقات العينية حتى والدعاوى التى يكون موضوع النزاع فيها عقاراً مادة ٤)

ولكن اعتبار تلك الحقوق عقارات وادراجها بين أنواع العقارات — تحت تسمية عقارات غير مادية لهو أمر يوجب الانتقاد الشديد . فالتسمية نفسها مبنية على تناقض ظاهر وهى تجمع بين نقيضين إذ كيف أن العقارات — وهى تلك الأشياء المادية البحتة — يمكن أن تعتبر بمثابة أشياء غير مادية ؟ .

إن فى ذلك خلطاً بين العقار بذاته والحقوق التى تترتب عليه . والمشترع يناقض نفسه بنفسه إذ هو ، بعد أن يعتبر ما يسميه عقارات غير مادية نوعاً من أنواع العقارات ، يعود ويعدل نظريته فى الباب الثانى من قانون الملكية حيث يعطى لتلك العقارات غير المادية صفتها الحقيقية ويعتبرها حقوقا عينية

ومن المستغرب أن تكون قوانين حديثة درجت على تسمية كهذه لاسيما وأن لا فائدة عملية تترتب على التقسيم المذكور إذ أن جميع القواعد المتعلقة بما يسمونه العقارات غير المادية قد نص عليها القانون وفصلها عند كلامه عن الحقوق العينية بنفسها . وأما التصنيف الذى سنتبعه فهو التصنيف المبنى على اعتبار نوع الحقوق التى يمكن أن تترتب على العقارات ونعنى بذلك تلك الحقوق الشاملة التى تستغرق كامل منتفعات العقار كالملكية والتصرف دون غير ذلك من الحقوق كالارتفاق والتأمين ... وبهذا الاعتبار فإن قانون الملكية ، دارجا بذلك على تقاليد قديمة مع بعض التحوير الجزئى ، قد رتب العقارات على خمسة أنواع — العقارات الملك ، العقارات الأميرية ، العقارات المتروكة المرفقة ، العقارات المتروكة المحمية ، العقارات الخالية المباحة . (مادة ٥ - ٩)

أ — العقارات المسماه عقارات ملك هى العقارات التى يجرى عليها حق الملكية بكامل منافعه وامتيازاته لمصلحة المالك ومن ذلك النوع هى جميع العقارات الواقعة ضمن حدود الأماكن المبنية أى المدن والقرى المحددة إدارياً وأراضى جبل لبنان .

ب — العقارات الأميرية — وهنا المعنى بالعقارات هى الأراضى وحدها دون الأبنية أو الأغراس القائمة فيها والتى لها حال مخصوص نتكلم عنه فيما بعد .

وخلافا للتسمية الظاهرة فإن تلك العقارات الأميرية ليست من العقارات التابعة للملك العام أو لملك الدولة . بل هى من العقارات التى

يمتلكها الأفراد كالعقارات الملك الصرف مع بعض الاستثناءات المعينة قانوناً وانى استميحكم عذراً بتقديم بعض المعلومات التاريخية المختصرة إيضاحا لهذا النوع الخاص من العقارات . إذ أن جميع أحكام الأراضى الأميرية ولا سيما عناصر تميزها عن سواها يعود الى أصلها التاريخى . وهذا الأصل التاريخى يرجع لعهد قديم ، لأول عهد السلطنة العثمانية ان لم نقل لماقبل وبصورة أوضح نقول أن أصل الأراضى الأميرية كان من نتائج النظام الاقطاعى بشكله الشرقى . فبحسب هذا النظام كانت الأراضى ملكا حقيقياً صرفا للفاتح أى لرئيس الجماعة أو الشعب المنتصر وهو الأمير ولكن هذا الأمير لم يكن بمقدوره أن يؤمن بنفسه حيازة تلك الأراضى واستغلالها كما وأنه من جهة أخرى كان على الأمير أن يكافىء أعوانه القواد الذين عاضدوه فى أعمال الفتح وما زالو ايؤازرونه فى حكمه . فكان يعهد إليهم بقطع واسعة من البلاد كل بحسب مركزه وشوكته . فهذا هو الاقطاع . وكانو يفرقون بين نوعين رئيسيين من الاقطاعات . — الأول ما كانوا يسمونه الزعامات وهى الاقطاعات الكبرى التى كانت قيمة وارداتها تتجاوز العشرين الف درهم وكانت مخصصة للزعماء أى لأكابر القواد . والنوع الثانى وهى الاقطاعات المسماة تيمار قيمة إيراداتها ما بين ثلاثة آلاف وعشرين الف درهم وتعطى لمن دون أكابر الأمراء وتسمى أصحابها أصحاب التيمار أو السباهى .

وفيما عدا الزعامات والتيمارات كان السلطان يفرز أراض شاسعة يحتفظ بقسم منها لنفسه وهذا ما كان يسمى خواص همايون ويعهد بالقسم الآخر لبعض من خواصه كالوزراء وبعض أصحاب وظائف خطيرة فى الدولة . وكانت تسمى هذه الأراضى المعهودة لهؤلاء الأشخاص خواص وزراء وكانت قيمتها تفوق قيمة الزعامات .

ووفقاً لمبادىء النظام الاقطاعى كان المقطوعون وبالأخص أصحاب الزعامات والتيمارات ملزمين مقابل الاقطاعات المسلمة لهم بعدة التزامات أهمها المبادرة للخدمه العسكرية على رأس جيوشهم ليساندوا السلطان فى حروبه.

وكان من البديهى أن هؤلاء الأمراء المقطعين لم يكن بوسعهم أن يباشروا هم بنفسهم زراعة الأراضى واستغلالها ، من جهة لأنهم كانوا فى شغل شاغل عن ذلك بانهماكهم بغزواتهم وحروبهم ومن جهة أخرى بسبب اتساع مساحة تلك الأراضى . وكذلك كان حال السلطان والوزراء . هذا مع العلم بان استغلال الأراضى كان من الضرورات الماسة إذ أن الإقطاع كان المورد الوحيد تقريباً للمقطع يستدر منه الضمان المتوجب عليه للسلطان والمبالغ اللازمة لنفسه ومصاريف مقاطعته المختلفة جميعها .

فكل هذه العوامل دفعت أصحاب الزعامات والتيمارات الى أن يعهدوا إلى السكان المحليين بأراضى الاقطاع وكل واحد بحسب مقدرته . ومن الطبيعى أن هذه العهدة لم تكن من نوع عهدة الاقطاعات . فكانت صفتها صفة اقتصادية محضة فمن كان استلم أرضاً كانت التزاماته عبارة عن التعهد بزراعة الأرض واستغلالها ودفع المرتب المتفق عليه .

وقد استمر هذا النظام ما دام النظام الاقطاعى قائماً ومادامت قوة المقطعين العسكرية أساساً له . ولكن مالبث النظام الاقطاعى أن تفشت مضاره واشتد خطرها وكانت هى احدى الأسباب فى انحطاط الدولة العثمانية وانخزال قواتها فى أغلب ميادين الحروب المختلفة منذ أوائل القرن التاسع عشر . مما أدى إلى رد فعل قوى من قبل السلاطين وأعوانهم المخلصين .

وكان من أهم الاصلاحات التى قاموا بها سنة ١٢٥٥ | ١٨٣٩ تنظيم الجيش تنظيما جديدا على الطراز الحديث فوضع هذا الجيش تحت أمرة السلطان مباشرة وأضحى قوادالجيش كسائر موظفى الدولة مخصصة لهم رواتب معينة يتناولونها من خزينة الدولة فلم يعدمن مبرر لنظام الزعامات والتيمارات فالغيت . ولكن لا يظنن أن طريقة ضمان الأراضى زالت بالوقت نفسه فأراضى المقطعين القدماء عادت بزوال الاقطاعات إلى مالكها الأول مباشرة أى السلطان وماحدث من تغيير من حيث حالة الأراضى وطريقة استغلالها أن تلك الأراضى أصبحت تعهد لمستغليها من قبـــل السلطان رأسا

فنصب فى مختلف ولايات السلطنة موظفون لمراقبة متعهدى الأراضى وعند اللزوم لتسليمها لمتعهدين جدد وكان هؤلاء الموظفون يسمون المحصلين . وكان ثمة مقاطعات كانت السلطنة تلزم إيرادات أراضيها إلى أشخاص وهم الملتزمون وكان هؤلاء الملتزمون يقومون مقام المحصلين تجاه متسلمى الأراضى .

ولكن مفاسدهذا النظام لم تكن أقل مفاسد نظام الزعامات والتيمارات من السابق من الوجهة الاقتصادية حتى والوجهة السياسية والاجتماعية . فما عتم أن ألغى هو بدوره ففى سنة ١٢٧٥ / ١٨٥٨ وضعت السلطنه العثمانية قانونا حديثا للأراضى التى كانت فى القديم من أراضى الاقطاعات ومن أراضى الخواص الهمايونى وخواص الوزراء وهو القانون المسمى قانون الأراضى . وجعلت بالوقت نفسه أصولا جديدة لتنظيم الأسباب الموجبة لتسليم الأراضى للأفراد والتصرف بها ونظمت دوائر مخصوصة لذلك مؤلفة من موظفين عاديين تابعين مباشرة للدولة . فمنذ ذلك الحين أصبحت الدولة هى بنفسها تسلم سندات التصرف بالأراضى وهى المسماة بسندات الطابو وهذه الكلمة أصل معناها الأرض ولها معان مشتقة فتعنى أولا الخرج الذى يدفعه الفرد للدولة مقابل تسليمه الأرض وتعنى ثانيا السند المعطى للمتصرف وثالثا الدائرة المختصة لإدارة مصلحة الأراضى .

ماهية حق متسلم الأرض وميزاته :

يلاحظ ولا شك أنه رغما عن كل ذلك التطور الذى حصل فى أصول التصرف فى الأراضى فإن وضعها القانونى لم يتبدل من حيث جوهره إذ ظلت تلك الأراضى تعتبر ملكا للسلطان والأفراد ليسوا إلا مفوضين من قبله لاستعمالها واستغلالها مقابل عوض يؤدونه . وحق الأفراد هذا كان حق انتفاع شخصى لمن كانت تسلم إليه الأرض يزول بوفاته ولا يمكن التصرف به بالبيع أو بأى وجه آخر وهو مشروط بوجوب فلاحة الأرض

واستغلالها. كل ذلك مع ثبوت حق الدولة بنزع يد المتصرف واسترداد الأرض متى شاءت دون سبب شرعى موجب.

ولكن منذ منتصف القرن التاسع عشر باشرت السلطنة بحركة ترمى لتوسيع حق المنتفع وتثبيته تلك الحركة التى سوف تنتهى أخيرا بانقلاب حق الانتفاع هذا إلى حق عينى سببه بحق الملكية ذاتها. فاعترف أولا، حتى وقبل وضع قانون الأراضى، لأبناء المنتفع الذكور عند وفاة والدهم بحق أولوية بتسليم الأرض دون أى مزاحم آخر. وخطا قانون الأراضى خطوة أخرى واسعة فى هذا الاتجاه فحول حق الأولوية المذكور إلى حق ارث حقيق حيث قرر بأنه عند وفاة المنتفع الحالى تنتقل الأرض حكما لأولاده وعند عدمهم إلى والديه. ثم مع الأيام تطورت تلك الحركة فصدرت تباعا عدة قوانين سميت قوانين توسيع حق لانتقال تعددت فيها طبقات أصحاب الاستحقاق بالارث حتى انتهى الأمر بصدور قانون الارث فى الأراضى الأميرية الذى لا يزال معمولا به والذى سوف نتكلم عنه فى حينه.

ومن جهة أخرى فإن المشترع اعترف للمنتفع بحق التصرف بالأرض بالبيع (الفراغ) على شرط الاستئذان المسبق من السلطنة. ولكنهم توسعوا كثيرا فى تفسير معنى شرط الاستئذان فاعتبروا أن هذا الشرط يكون حاصلا بمجرد ما إذا جرت معاملة الفراغ أمام الدوائر الرسمية المختصة — دوائر الطابو.

ومن جهة أخرى بينما كان لا يسمح لصاحب الانتفاع بأن يبنى أو يغرس فى الأرض إلا باذن السلطنة فقد رفع من ثم هذا القيد وأصبح البناء والغرس حراً.

وتوسيع آخر حصل فى حق الانتفاع بأن أصبح جائزاً التصرف بهذا الحق للتأمين على الديون عل شكل خاص سمى الفراغ بالاستغلال كما وأنه أصبح ممكنا حجز الأرض إلغاء للدين العادى على غرار أموال الديون الأخرى.

وآخر مرحلة من مراحل توسيع حق الانتفاع فقد حصلت بمفعول القوانين الصادر بعد انفصال لبنان وسوريا عن السلطنة العثمانية وبالأخص بمفعول قانون الملكية لدرجة أنه لم يعد من فرق كبير بين حق الملكية العادية وبين حق الانتفاع فالاثنان يخولان صاحبهما ذات الحقوق والامتيازات من حيث جميع وجوه الانتفاع والتصرف والانتقال بالارث ولم يبق بينهما إلا بعض الفوارق منها عملية ومنها نظرية بحتة سوف نأتى على ذكرها .

وبالنتيجة فإن الأراضى الأميرية هى ذاك النوع من العقارات التى لا يترتب فيها للأفراد إلا حق يسمى حق تصرف دون رقبة الملك التى تعود للدولة . وسنبين ذلك تفصيلا فيما بعد عند كلامنا عن حق التصرف خاصة.

سبق لنا القول إن هذه هى حال جميع العقارات الواقعة خارج المدن والمناطق المبنية . ولكن يستثنى من هذا القول مقاطعة جبل لبنان . ففى جبل لبنان لا وجود للأراضى الأميرية وذلك إحدى مظاهر استقلال الجبل الداخلى وتميزه عن باقى ولايات السلطنة العثمانية فبقى خارجاً عن تلك الحركة التى أدت إلى نشوء ذلك النوع من الأراضى الأميرية . فى جبل لبنان حيث كان مستقراً النظام الإقطاعى كما فى سائر البلاد كانت الأراضى على نوعين منها ماكان يبقى على ملكية المقطع فيسلمها إلى الفلاحين على صورة المزارعة العادية ومنها ماكان المقطع يبيعها بيعاً باتاً من هؤلاء الفلاحين لتصبح ملكهم الصرف . وعلى مرور الزمان أصبحت جميع العقارات من هذا النوع المذكور إذ أن أصحاب الإقطاعات باعوا أكثر أراضى إقطاعاتهم ومن بقى من هؤلاء المقطعين وذريتهم ، فان العقارات التى ظلت بأيديهم كانت صفتها صفة العقارات المملوكة ملكا عادياً .

(ج) النوع الثالث من العقارات هى العقارات المسماة العقارات المتروكة المرفقة وهى بالأصل ملكا للدولة ولكنها متروكة لاستعمال سكان بعض

الأماكن المأهولة كالقرى ينتفعون بها للمرعى والاحتطاب إلى ما شاكل من وجوه الانتفاع (ولذلك سميت تلك العقارات مرفقة أى أن عليها حقوق ارتفاق للأهالى) بحسب أصول وحدود معينة بالعرف والعادة والأنظمة الإدارية ومن أهم تلك الأنظمة المرسوم رقم ٣٣ المؤرخ فى ٢٦ آب سنة ١٩٣٢ والمرسوم رقم ٩٠٤ المؤرخ فى ٢ أيار سنة ١٩٣٦ .

(د) العقارات المتروكة المحمية : هى عقارات من الأملاك العامة التى ليس لأحد عليها حقوق انتفاع بل متروكة لاستعمال العامة العادى .

(هـ) العقارات الخالية المباحة أو بحسب تسمية أخرى الأراضى الموات وهى تلك الأراضى من سهول وجبال البعيدة عن العمران التى لم يثبت عليها منذ القدم حق للأفراد فهى مبدئياً من أملاك الدولة الخاصة ولكنها متروكة من قبل السلطة لا تعتنى بها .

وكان الشرع لا يعترف حتى ولا للسلطان بحق على تلك الأراضى وقد ورد تعريفها فى الفقه على هذا الوجه : « الأراضى الموات هى الأراضى التى ليست ملكا لأحد ولا هى مرعى ولا محتطبا لبلدة أو قرية وهى بعيدة عن العمران يعنى أن جهير الصوت لو صاح من أقصى الدور التى فى طرف تلك البلدة أو القرية لا يسمع صوته (مادة ١٢٧٠ مجلة) .

فصفة تلك الأراضى فى حد ذاتها لا تختلف عن صفة الأراضى الملك الأخرى لأنها — فى التشريع الجديد — تعتبر ملكا خاصاً للدولة كما هو مبين فى القرار ٢٧٥ بتاريخ ٥ أيار سنة ١٩٢٦ وللدولة أن تتصرف بهذه الأراضى كما تتصرف بباقى أملاكها الخاصة وفقا للأصول المعينة فى القرار المذكور .

ولكن مما يحد من حق الدولة ويميز الأراضى الموات عن سواها من أراضى الدولة الخاصة هو أنه يحق لكل فرد من الرعية أن يتملك قطعة منها إذا اختارها بإذن الدولة وأحياها فتنقلب إلى أرض من نوع الأراضى

الأميرية على الوجه الذى سنبينه فيما بعد عند كلامنا عن حق التصرف .

(ز) الأوقاف : هذه مادة من المواد الشرعية الواسعة والمعقدة ولا تنتظرون منى أن أتقدم إليكم بشرح واف عن ذلك الموضوع الذى هو معروف عندكم حق المعرفة . وسأقتصر مبدئياً على ما يتصل من ذلك بموضوع هذه المحاضرات الخاص أى على بيان موجز لأحكام الأوقاف الخاصة بالتشريع اللبنانى .

وفى إيضاح هذه الأحكام لن نتبع الطريقة التى اتبعها قانون الملكية . فالقانون هذا لم يذكر الوقف فى عداد أنواع العقارات وقد اقتصر فى ذلك التعداد على الأنواع الخمسة التى ذكرناها . وهو ينظر إلى الوقف باعتباره حقاً عينياً وهو يذكره ، بهذا الاعتبار ، فى الفصل الثالث من الباب الأول ، فى عداد الحقوق العينية التى تترتب على العقارات (مادة ١٠) .

وكان الأولى أن ينظر إلى الوقف كنوع من العقارات إذ أنه وإن كان الوقف يشكل بذاته حقاً عينياً إلا أن من حكم هذا الحق ومفعوله أن يصبح للعقار الموقوف صفة خاصة يتميز بها عن سائر العقارات الأخرى بمفعول الأحكام الموضوعة خصيصا للأوقاف فحاله من هذا القبيل كحال حق الملكية الفردي، أو حق الملكية العامة اللذان نشأ عنهما نوعا العقارات المعلومان :— الملك والعقارات العامة بخلاف ما هو عليه حال غير ذلك من الحقوق التى لا تؤثر فى نظام العقار بذاته كحقوق الارتفاق والانتفاع والتأمين .

وتلك كانت وجهة نظر الشرع والقانون الوضعى العثمانى فقانون الأراضى العثمانى اعتبر الأراضى الموقوفة نوعا من أنواع الأراضى وذكرها فى تعداده تلك الأنواع بعد الأراضى الملك وقبل الأراضى الأميرية .

وغير خاف على أحد أهمية موضوع الأوقاف إن من حيث التشريع وأن من حيث الإدارة وفى جميع الأقطار التى عرف فيها هذا النظام وعلى مر الأجيال قد تشددوا قدر المستطاع فى مراقبة الأوقاف لما كانوا يشاهدون من سوء التصرف بها .

منذ انتهاء حرب ١٩١٤/١٩١٨ أعار المشترع اهتماما كبيراً للموضوع فالسلطة المنتدبة أو لاثم الدولة اللبنانية منذ عهد استقلالها التام أدخلت على أحكام الأوقاف ونظام إدارتها تعديلات كثيرة وهامة ومع احترام مبادىء تلك الأحكام وأساس نظام الأوقاف عملت السلطة المنتدبة على إزالة كثير من مفاسدها. وذهب المشترع اللبنانى إلى أبعد من ذلك و ألغى قاعدة تأبيد الوقف الذرى بقانون ١٩٤٧.

ولكن على كل حال فإنه لا يوجد فى لبنان تشريع وضعى عام لأحكام الأوقاف فاذا استثنينا قانون ١٩٤٧ الذى يشكل تشريعاً عاماً للأوقاف الذرية والمشبهة بالذرية فقط فإن أحكام الأوقاف هى الآن خليط من الأحكام الشرعية القديمة ومن قوانين وأنظمة حديثة وضعت لمواضيع متفرقة دون ارتباط وثيق بينها ودون فكرة موحدة . ولذلك فإن نظام الأوقاف فى لبنان ومنذ قانون ١٩٤٧ يقتضى لدرسه التفريق بين فئتى الأوقاف الذرية والأوقاف المشبهة بالذرية من جهة وبين الأوقاف الخيرية من جهة أخرى .

من المعلوم أن ترتيب الأوقاف فى أنواعها المختلفة يختلف بحسب وجهة النظر التى تتخذ أساساً لهذا الترتيب . فاذا اعتبرت أصول التولية على الأوقاف وإدارتها قسمت على مظبوتة وملحقة ومستثناة وأوقاف الأديرة . وإذا اعتبر نوع العقارات الموقوفة من حيث حالتها المادية قسمت الأوقاف إلى مثقفات ومستغلات وإذا اعتبرت صفة العقارات من حيث وضعها القانونى قسمت الأوقاف صحيحة وغير صحيحة .

الأوقاف غير الصحيحة هى بالحقيقة أراضى أميرية أرصدت الضرائب المفروضة عليها لجهة خيرية . فهى غير صحيحة أولا لأن العقار الموقوف ليس هو من نوع الملك إذ أن الوقف الصحيح يترتب عليه أن يكون الواقف مالكا للعقار وأن يتجرد عن حق ملكيته هذا . ثانياً لأن صفة العقار الموقوف وقفاً غير صحيح وأحكامه تبقى على حالها دون تغيير فالأوقاف الغير صحيحة لا تختلف عن الأراضى الأميرية العادية — فرقبتها عائدة للدولة وحق الانتفاع بها عائد للأفراد أصحاب حق التصرف عليها وأحكامها هى ليست أحكام الأوقاف بل أحكام قانون الملكية .

وإذا اعتبر القصد فى الوقف والجهة المرصدة لها منافعه وإيراداته فيقسم الوقف إلى خيرى وذرى . وإننا سنتخذ هذا التقسيم أساساً لإبداء إيضاحاتنا الموجزة عن حالة الأوقاف فى لبنان .

الأوقاف الخيرية :

لا تزال خاضعة بوجه الإجمال للأحكام الشرعية وفقا للمذهب الحنفى الذى كان مذهب الدولة منذ عهد العثمانيين حتى وعلى عهد المماليك . وقد أدخلت السلطنة بعض التعديلات على تلك الأحكام دون أن تمس أساسها .

فأصول إنشاء الوقف الخيرى هى الأصول الشرعية القديمة أن من حيث الأساس أو من حيث الشكل . إلا أن المجلة — على عهد الدولة العثمانية — لم تأخذ بالقاعدة القديمة التى كانت تجيز إنشاء الوقف شفاها بشهادة شاهدين وأوجبت تحرير ذلك بصك وقفية تسجل فى المحكمة ، لا يعمل بالوقفية وحدها إلا إذا كانت مقيدة فى سجل المحكمة الموقوف به والمعتمد عليه فحينئذ يعمل بها ، مادة ١٧٣٩ ، مجلة . وقد كانوا لا يكتفون عمليا بالحجة الوقفية وتسجيلها بل يعمدون إلى الدعوى الجعلية المعهودة يقيمها الواقف على المتولى الذى يكون نصبه وسلم إليه العقار الموقوف طالبا إعادته إليه فيحكم القاضى برد هذه الدعوى وتثبيت الوقف فيصبح هذا الوقف لازما ومن دلائل استمرار هذه الأصول قرار صادر عن محكمة التميز بتاريخ ٢٨ نيسان سنة ١٩٣٨ .

وأن تلك الدعوى الجعلية كان لها فى الواقع فائدة عملية هامة إذ كان من شأنها أن تؤمن بقدر الإمكان علانية الوقف فى تلك الأزمنة الغابرة التى لم يكن فيها من طريقة قانونية لإعلام الغير عن حالة العقارات .

ولم يعد من حاجة الآن لهذه المعاملة لأن قانون الملكية الجديد أوجب تحت طائلة البطلان قيد الوقف فى السجل العقارى (مادة ١٧٦) الذى هو على والمعاملة الأولية لهذا القيد هى أن ينظم صك الوقفية خطياً أمام أمين السجل العقارى بموجب محضر يحفظ لديه .

وإن أهم الإصلاحات الأخرى التى حققتها القوانين الحديثة فى الأوقاف هو أنه لم يعد جائزا إنشاء حقوق عينية على الأوقاف سوى المقاطعة والاجارتين وألغيت سائر الحقوق الأخرى التى كانت فى أغلب الأحيان تؤدى إلى هلاك الوقف والتى كانت من جملة تلك الحيل الشرعية المقصود منها تحويل الوقف الخيرى عن غايته الأصلية من ذلك ما كانوا يسمونه بأسماء غريبة كالقميص ومشد المسكة (للأراضى الزراعية خاصة) المرصد والكردار . . . الخ . أما فيما يتعلق بهذه الأنواع من الحقوق المنشأة سابقا فقد أوجب القرار ٨٠ الصادر فى ٢٩ كانون الأول سنة ١٩٢٦ تصفيتها باستبدال الأوقاف الجارية عليها تلك الحقوق .

وقاعدة أخرى أثبتها المشترع الحديث غايتها الحد من مضار تأييد الوقف هى أنه أجاز لصاحب حق الإجارتين والمقاطعة أن يشترى لنفسه رقبة الوقف بطريقة الاستبدال .

أما أصول الاستبدال القديمة فقد عدلها المشترع الحديث تعديلا واسعاً ووضع لها نظاما جديداً دقيقا كما وأنه قرر أن جميع الأوقاف ماعدا أوقاف المساجد هى قابلة للاستبدال وذلك كله مبين فى نصوص مختلفة أهمها القرار ٨٠ المار ذكره وقرار مجلس الأوقاف الأعلى رقم ١٠ الصادر فى ٢٢ كانون الأول سنة ١٩٣٠ .

إدارة الأوقاف ومرجع دعاويها

إن القواعد من هذا القبيل تختلف بحسب ما إذا كان الوقف إسلاميا أم غير إسلامى . الوقف الإسلامى هو الوقف المنشىء من مسلم لجهة بر أو إحسان وفقاً لأصول الشرع . الوقف الغير إسلامى هو الوقف المنشىء من غير مسلم لجهة بر أو إحسان وفقاً لأصول قانون الطائفة المنتمى إليها الواقف .

الأوقاف الإسلامية

إن الصلاحية من حيث إدارة هـــذه الأوقاف ومرجع دعاويها تعود للسلطات الداخلية للطائفة الإسلامية بحسب ما هى معينة فى القرار رقم ١٠

الصادر فى ٢٢ كانون الأول ١٩٣٠ وفى المرسوم الاشتراعى رقم ٢٩١ الصادر فى ٤ تشرين الثانى ١٩٤٢ المتعلق بتنظيم المحاكم الشرعية .

أما من جهة إدارة الاوقاف فينبغى التميز بين مختلف أنواع الاوقاف .

الاوقاف المضبوطة

تعود إدارتها لمجلس الأوقاف الأعلى والدوائر التابعة له بالاستغلال .

الاوقاف الملحقة

تعود إدارتها الى متوليها تحت إشراف ومراقبة مجلس الأوقاف الأعلى.

الأوقاف الذرية والمستثناه

تعود إدارتها الى متوليها تحت اشراف ومراقبة المحكمة الشرعية .

أما من حيث مرجع الدعاوى وتنظيم حجج الوقف فيعود أمر ذلك الى المحاكم الشرعية .

الأوقاف الغير إسلامية

ان هذه الأوقاف الموقوفة على مؤسسة دينية أو خيرية صرفة والأوقاف التى تعود الولاية عليها للسلطة الطائفية الخاصة فإدارة تلك الأوقاف والنظر فى دعاويها هو للسلطة المذكورة .

الاوقاف الذرية والمشبهة بالذرية (المختلط)

ان قانون ١٠ أذار ١٩٤٧ المعدل فى بعض مواده بقانونى ٢٥ كانون الثانى و٩ تشرين الثانى ١٩٥١ قد نظم تلك الفئة من الأوقاف تنظيما جديداً يختلف اختلافا كبيراً عن الأحكام الشرعية القديمة . ونقتصر على إيراد النقاط الرئيسية لهذا التنظيم بايجاز كلى :—

أ – الأوقاف الداخلة فى حكم التنظيم الجديد

هى الأوقاف الذرية البحتة والأوقاف المختلطة بين الذرية والخيرية وهى الأوقاف الموقوفة بقسم من ريعها على ذرية الواقف وبالقسم الآخر على جهة خيرية .

ب – الأموال الجائز وقفها

هى أولا العقارات وما يتبعها من بناء وغرس والعقارات بالتخصيص إذ أن وقف العقار يشمل الأشياء غير المنقولة التى أصبحت أجزاء متممة له أو من ملحقاته (مادة ١٧٧ ق م) .

أما وقف الأشياء المنقولة فالمعلوم أنه لم يكن جائزاً مبدئياً لمخالفته قاعدة تأبيد الوقف إلا أن الشرع كان يجيزه فى البلاد إذا كان العرف جاريا فيها بوقف المنقول . أما القانون الجديد فقد أجاز وقف المنقول بصورة مطلقة لا سيما وأن فى لبنان كان العرف جارياً على هذا النحو . ومن ذلك فإن القانون الجديد أجاز وقف حصص وأسهم الشركات المستغلة استغلالا جائزاً شرعياً » . (مادة ١٥ ق ١٩٤٧) . وهذه العبارة تثير بعض الشك . أهى تعنى أن الشركات الجائز وقف أسهمها هى الشركات الغير مخالفة لأحكام القانون والتى تتعاطى أعمالا غير ممنوعة قانونا ؟ ولكن تفسيراً كهذا لا يفيد شيئاً لأن الشركات المخالفة لأحكام القانون كالتى تتعاطى أعمالا ممنوعة تكون باطلة بذاتها وفقاً للمبادىء العامة ولذلك فهل يجب القول بأن نص المادة ١٥ يعنى أن الحصص والأسهم الجائز وقفها هى حصص وأسهم الشركات التى تتعاطى أعمالا غير ممنوعة من حيث أحكام الشرع فتكون بالتالى أسهم وحصص المصارف والشركات عموما التى تتعاطى القروض بالفائدة غير جائز وقفها ؟ .

وقف المشاع

وبعبارة أوضح هى مسألة وقف الحصة الشائعة إذ أن وقف العقار الشائع بين عدة شركاء جائز إذا اتفق جميع الشركاء على وقفه والمعلوم أن الفقهاء كانو على خلاف فى تلك المسألة ولكن جمهورهم كان على رأى جواز وقف الحصة الشائعة سواء أكان العقار قابلا للقسمة أم لا . ولكن قانون ١٩٤٧ حظر وقف الحصة الشائعة إذا كان العقار غير قابل القسمة مع إستثناء حالة واحدة وهى حالة عقار كان موقوفا فى بعض حصصه قبل قانون ١٩٤٧ فيجوز وقف الحصة أو الحصص الباقية ولكن على شرط أن يكون الموقوفة عليهم هذه الحصص نفس الموقوف عليهم السابقين .

قسمة العقار الموقوف

هذه مسألة مرتبطة ارتباطا وثيقا بمسئلة وقف المشاع . ومن المعلوم أن الشرع كان ينهى عن قسمة المشاع الموقوف باعتبار أن القسمة هى من أعمال التصرف فى الملك والوقف ليس لأحد حق ملكية فيه . ولكنهم كانوا يجيزون قسمة المنافع وهى القسمة المسماة المهايأة أو التهايؤ وليست هى — على حد تعبيرهم — إلا قسمة حفظ وعمران . ولم تكن هذه القسمة ذات فائدة عملية إذ أنها لم تكن جائزة إلا باتفاق الموقوف عليهم جميعاً وحتى إذا حصلت بهذه الصورة فإنها لم تكن ملزمة لأحد من الشركاء وكان لكل واحد أن ينقضها بمجرد إرادته .

أما القانون الجديد فقد أجاز قسمة العقار الموقوف . فتفرز الحصص فتدار وتستغل بالاستغلال .

ولكل واحد من الشركاء أن يطلب القسمة . وفى الأوقاف المختلطة يحق لممثل الجهة الخيرية أن يطلب القسمة وإذا قسم الوقف الذرى البحت فإنه يحفظ منه فى كل حال حصة مقدارها خمسة عشر بالمائة وهى — باعتبار القانون — تمثل ما يستحق للجهة الخيرية التى يفترض وجودها ضرورة فى كل وقف مهما كان نوعه شرطا لصحته وهذه الحصة تسلم للسلطة الطائفية التى يعود إليها حق مراقبة الأوقاف .

أما معاملة قسمة الوقف فأصولها هى نفس الأصول المتبعة فى قسمة الأموال غير المنقولة العادية . وتكون القسمة مضمونة لا يمكن الرجوع عنها .

أحكام صحة الوقف والشروط الممكن اشتراطها فيه

لا شىء خاص يذكر من حيث أصول انعقاد الوقف من جهة الشكل أو الأساس وكذلك القول فيما يختص بالشروط التى يمكن اشتراطها فى الوقفية ويردد القانون الجديد جواز الشروط العشرة المعروفة . ولكنه نص صراحة على بطلان كل شرط . يقيد حرية المستحقين فى زواجهم أو إقامتهم أو استخدامهم بغير مصلحة راجحة . (مادة ١٣) .

وإذا كان ثمة شرط باطل فى الوقف فلا يترتب على ذلك البطلان بطلان الوقف بل يغير الشرط هذا ويصح الوقف دونه .

مستحقو الوقف الذرى والوقف المختلط

إن القانون الجديد حد كثيراً من الحرية المطلقة التى كانت للواقف فى تعيين المستحقين . وبيانا للقاعدة الجديدة ينبغى التفريق بين حالتين مختلفتين : —

(ا) أن الوقف لم يترك عند وفاته أبا أو أما ولا زوجا ولا فروعا ففى هذه الحال أن حرية الواقف بقيت مطلقة كما كان الحال سابقاً أن لجهة مقدار الأموال التى يمكن وقفها وأن لجهة تعيين المستحقين .

(ب) فى حالة وجود أحد من الورثة المذكورين لا يجوز وقف أكثر من ثلث المال .

وثمة مشكلة ناجمة عن تعارض قانون ١٩٤٧ مع قانون ١٩٢٩ المتعلق بالوصية عند غير المسلمين . إن هذا القانون قرر مبدأ حرية الإيصاء على شرط حفظ حصة معينة لبعض الورثة من زوج ووالدين وفروع . ولكن هذه الحصة المحفوظة تختلف عن الحصة المعينة فى قانون الوقف فهى — مثلا عند

وجود الفروع — نصف حصتهم الشرعية . وبناء عليه فإذا افترضنا أن الواقف ترك ولداً فحصته المحفوظة هي نصف التركة بموجب قانون ١٩٢٩ وله أن يتصرف بالنصف الباقى كاملا بالهبة أو بالإيصاء . بينما أن قانون الوقف ينص على أنه عند وجود الورثة من فروع أو غيرهم فالحصة المحفوظة هى الثلثان . وليس لنا الآن متسع من الوقت لتفصيل هذه المسألة وبيان المخرج الذى نرتئيه مع الأسباب الموجبة له وليس بعلمنا أنه لتاريخ اليوم قد سنحت الفرصة للمحاكم أن تزيل الإبهام الناشىء من النصوص المتناقضة باعتمادها اجتهاداً معيناً .

عدم تأبيد الوقف

إن قانون ١٩٤٧ أبطل قاعدة التأبيد . فللواقف أن يعين مدة وقف ماله وعلى كل حال لا يمكن أن تتجاوز مدة الوقف طبقتين من المستحقين عدا الواقف نفسه .

انتهاء الوقف

يكون انتهاء الوقف إما حكما وإما بقرار تصدره المحكمة المختصة .

الانتهاء الحكمى يكون بانقضاء المدة المعينة للوقف فى الوقفية أو انقراض الطبقتين من المستحقين . ويشبه بهذين السببين رجوع الواقف على وقفه إذ أن هذا الرجوع جائز الانتهاء القضائى . محله إذا تخرب الموقوف ولم يمكن عمارته أو الاستبدال به على وجه يكفل للمستحقين نصيباً فى غلة العقار الجديد غير ضئيل . وكذلك ينتهى الوقف إذا أصبح ما يأخذه المستحقون ضئيلا . المحكمة تحكم بعد التحقيق .

نتائج انتهاء الوقف

يعود الموقوف إلى ملكية الواقف إذا كان حياً أو إلى ذريته إذا كان ميتاً . بق هنا نقطة غامضة — ماذا يعنى القانون بعبارة « ذرية الواقف »

، فی قوله ، يعود الوقف إذا كان الواقف ميتاً إلى ورثتـه . فبافتراض أن الواقف لم يكن وقف ماله على جميع ذريته فهل أن الوقف عند انتهائه يعود لجميع تلك الذرية أم لمن كانوا معينين كمستحقين فى الوقف ؟ والأرجح هو الرأى الثانى بناء على ما ورد فى المـادة ٣٣ التى تنص على أنه عند انتهاء الوقف بسبب ضـآلة الانتفاع يصبح الوقف ملكا لمستحقه إن لم يكن الواقف حياً .

وعندما تحكم المحكمة بانتهاء الوقف فعليها أن تباشر بتصفيته أى تعيين أصحاب الاستحقاق بملكيته وتوزيع الأسهم بينهم . . الخ . وعليها أن تستخرج من الموقوف حصة مقدارها ١٥ بالمئة تسلم لجهة البر المشروطة فى الوقف والتى لولاها لما صح الوقف وتسلم هذه الحصة إلى الدائرة الوقفية المختصة لتصرف فى وجوه البر العامة (مادة ٢٧) . هذا فى الأوقاف الذرية المحضة أما فى الأوقاف المختلطة فإن المحكمة تقدر هى على حسب ما تراه مقدار الحصة الخيرية .

ملاحظة

يتبين مما تقدم وبالأخص مما نحن الآن فى صدده أنه رغم كل ما سعى إليه المشترع للتخلص من قاعدة تأبيـد الوقف الذرى والمختلط لا تزال مفاعيل تلك القاعدة مستقرة بصورة جزئية إذ أن الحصة الخيرية التى تخرج عن الوقف المنتهى تصبح منذ الآن وقفاً خيرياً محضاً أى مؤبداً .

وهناك أيضاً حالة أخرى أشـد خطورة حيث يعود الوقف الذرى المحض ليس بقسم منـه فقط بل بكليته إلى التأبيد منقلباً إلى وقف خيرى وهى حالة ما يتوفى الواقف دون أن يترك ورثة (مادة ١١) .

الباب الثالث

الحقوق العينية

والمعنى هنا بالحقوق العينية الحقوق العينية العقارية التى تترتب على العقارات دون الحقوق العينية التى يمكن ترتيبها على غير المنقول .

إن قانون الملكية يعدد تلك الحقوق فى مادته العاشرة وهذا هو نص هذه المادة بحرفيته : « إن العقارات يمكن أن تجرى عليها الحقوق العينية التالية » : الملكية — التصرف — السطحية — الانتفاع — حق الأفضلية على الأراضى الخالية المباحة — الارتفاقات العقارية — حقوق الرهونات (أى الرهن بمعنى الحصر والبيع بالوفاء) — الامتيازات والتأمينات — الوقف — الإجارتين — الإجارة الطويلة — الخيار الناتج عن الوعد بالبيع » . وقد زاد القرار رقم ١٢ الصادر فى ١٦ كانون الثانى سنة ١٩٣٤ على تلك الحقوق حقاً آخر ما أسماه فى النص العربى حق المساقاة ترجمة عن اسمه فى النص الأصلى (Emphythéose) .

إن تحديد الحقوق العينية على حسب ما ورد فى المادة العاشرة الآنفة الذكر يستوجب بعض الانتقاد على ما يبدو لنا فيما يتعلق مثلا بحق الأفضلية والوقف .

وإذا تغاضينا عن تلك الملاحظات فإنه ثمة مشكلة مرتبطة بمسألة تحديد الحقوق العينية وهى معرفة ما إذا كان المشترع عدد الحقوق العينية على وجه الحصر بنوع أنه لا يجوز من ثم إنشاء حق سواها . هذه مسألة قديمة أثارت اختلافات كبيرة ومنازعات شديدة عند علماء الحقوق وبالأخص عند الافرنسيين ولكن الرأى استقر عندهم بوجه الإجمال أنه يجوز إنشاء

الحقوق غير التى ذكرها القانون بصورة مخصصة وذلك عملا بمبدأ حرية الإرادة (autonomie de la volonté) وعلى ذلك سار الاجتهاد الافرنسى منذ قرار محكمة التمييز ١٣ شباط سنة ١٨٣٩ (دللوز ١٨٤٠/١/١١٨).

فهل يمكن إتباع ذات التفسير فى القانون اللبنانى ؟ هذا مالا نظنه بالنظر لاختلاف نصوصه عن نصوص القانون الافرنسي . فالقانون الافرنسى لايعدد الحقوق العينية فى نص مخصوص بل أنه يكتفى بذكرها تباعا فى سياق تفصيله أحكام كل منها . والحالة على عكس ذلك فى القانون اللبنانى كما بينا ذلك ونص المادة العاشرة « يمكن أن تجرى على العقارات الحقوق العينية الآتى ذكرها . . . » يستدل منه أنه لا يمكن أن تجرى على العقارات حقوق عينية خلاف الحقوق المذكورة فى المادة . وليس فى الموضوع اجتهاد بعد .

وننتقل الآن إلى الكلام عن الحقوق العينية كل بمفرده بحسب الترتيب المعهود : من جهة الحقوق الرئيسية وهى الملكية والتصرف والانتفاع والسطحية والارتفاق والإجارتين والإجارة الطويلة — ومن جهة أخرى الحقوق التابعة وهى الرهن والبيع بالوفاء والامتياز والتأمين .

الفصل الأول

الحقوق الرئيسية

القسم الأول الملكية :

يتميز حق الملكية عن سائر الحقوق العينية بكونه الحق الأول بحيث أنه يشمل لمصلحة صاحبه وحده كل الشىء الذى يقع عليه بجميع منافعه وهو حق دائم .

تعرف المادة ١١ من القانون حق الملكية بقولها ، الملكية العقارية هى حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة ، وهو تعريف مشابه للتعريف الوارد فى القانون المدنى المصرى (مادة ٨٠٢) الا أن التعريف المصرى يمتاز بكونه يبين على شكل أوكد احدى الخواص الجوهرية لحق الملكية وهى تفرد صاحبه بالتمتع بإكمال المملوك إذ هى تقول أن ، للمالك وحده ضمن حدود القانون أن يستعمل الشىء وينتفع به ويتصرف به .

ولكن مهما اختلفت فى القوانين العبارات التى يعرفون بها حق الملكية فإنها كلها واحدة فى جوهرها إذ أنها جميعها متفقة على جوهر ميزات حق الملكية وهى حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف . فإذا اعتبرنا هذه الميزات بظاهرها يبدوأن حق الملكية لم يطرأ عليه تغيير بالنسبة لما كان عليه فى الشرائع القديمة ولكن الاختلاف بين الحالين أمر ثابت نتيجة ما حصل من تغييرات عديدة — وهى لاتزال تكثر على مر الأيام — التى قيد بها المشترع حق الملكية وحد من حقوق المالك . وهذه التغيرات ترمى كلها لجعل حق الملكية الفردية متلائما أكثر وأكثر مع المقتضيات الاجتماعية .

المقطع الأول ـــ مدى حق الملكية

تنص المادتان ١٢ و ١٣ من القرار ٣٣٣٩ — وفقا لما درجت عليه جميع الشرائع التى تعترف بحق الملكية الفردية — أن ، ملكية العقار تخول صاحبها الحق فى جميع ما ينتجه العقار وفى ما يتحد به عرضا سواء أكان ذلك الاتحاد أو الإنتاج طبيعيا أو اصطناعيا ، كما وأن ملكية الأرض تشمل ملكية ما فوق سطحها وما تحته ، . وانما نكتفى هنا ببيان ما يؤثر فى مدى تلك الحقوق عندما يكون الملك شائعاً .

الشيوع فى الملكية :

إن أحكام الشيوع فى القانون اللبنانى لا تختلف اجمالا عما هى فى سائر القوانين الأخرى . وبالأخص فإن أحكام إدارة العقار الشائع وأصول الانتفاع به هى نفس الأصول الموضوعة للأموال المشتركة عامة كما هو منصوص عليها فى المادة ٨٣٥ وما يليها من قانون الموجبات والعقود اللبنانى وهى مماثلة لأحكام القانون المصرى (مادة ٨٢٨ وما يليها) والقانون السورى (مادة ٧٨٣) . والأصل فى تلك الأحكام هو أن إدارة المال المشترك وكيفية الانتفاع به تخضعان لرأى أصحاب الاكثرية أى أصحاب ثلاثة أرباع السهام وكان قد حصل اضطراب فى الاجتهاد اللبنانى لمعرفة ما إذا كانت القواعد المنصوص عليهافى قانون الموجبات تطبق أيضاً على الشيوع فى العقارات . ذلك أنه يوجد من هذا القبيل فى قانون الملكية نص مختلف عن نص المادة ٨٣٥ من قانون الموجبات (مادة ٢١) ولكن الاجتهاد استقر نهائيا على وجوب اتباع الأصول المنصوص عليها فى قانون الموجبات واهمال المادة ٢١ من قانون الملكية (قرار ١٤ أيار ١٩٤٩ توحيد اجتهاد) .

يعترف القانون اللبنانى ، وفقا للعرف العام ، لكل واحد من الشركاء الحق بأن يخرج من الشيوع فى أى وقت شاء ويطلب قسمة العقار المشترك

إلا أن الخيار متروك للشركاء أن يتراضوا على بقائهم فى حالة الشيوع لمدة لا تتجاوز الخمس سنوات . للشركاء أن يجددوا هذه المدة عند انقضائها .

أما احكام قسمة الأموال المشتركة وبالأخص قسمة العقارات وأصول معاملاتها فهى مدرجة فى نصوص مختلفة . فى قانون الموجبات والعقود نرى المبادىء الأساسية لتلك الأحكام (مادة ٩٤١ — ٩٤٩) . وأما أصول القسمة ومعاملاتها فقد وردت فى المادة ٢٩ و ١٢٢ من قانون الملكية وفى القانون الصادر فى ٢١ كانون الأول سنة ١٩٥٤ .

نختم كلامنا عن الشيوع بالاشارة إلى أن القانون اللبنانى قد تبنى على غرار شرائع أخرى عديدة مبدأ القسمة الرجعى (effet déclaralif) وقد نصت على ذلك المادة ٩٤٦ من قانون الموجبات والعقود .

ومن تطبيقات هذه القاعدة ما ورد فى المادة ١٢٢ من قانون الملكية من أنه إذا رهن أحد الشركاء على صورة التأمين حصته الشائعة دون إذن شركائه فاذا قسم العقار فيحصر التأمين فى حصة من كان عقده .

وثمة نوع من الشركة فى العقارات نص عليه قانون الملكية فى مادته ٧٢ وهى الملكية المشتركة فى الطوابق حيث ينفرد كل واحد من الشركاء فى ملكية طابق من طوابق بناء واحد مع بقاء المجموع مشتركا . وقد بينت المادة المذكورة أحكام هذا النوع من الشيوع والالتزامات التى تترتب على كل واحد من الشركاء نحو الآخرين .

وماعدا هذا النوع من الشركة فى العقار فإن القانون اللبنانى لا يتعرض لأنواع أخرى من هذا القبيل كالشركة العائلية أو ملكية الأسرة (communauté familiale) المنصوص عليها فى المواد ٨٥١ وما يليها من القانون المصرى والمادة ٨٠٦ وما يليها من القانون السورى .

المقطع الثانى حدود حق الملكية وتقييداته

أنها من أنواع مختلفة فمن جهة يحد القانون من حق المالك فى العقار بذاته بتوابعه الطبيعية ومن جهة أخرى فإنه يحد من مدى الحقوق الناتجة عادة عن الملكية وهذه التقييدات موضوعة إما لأسباب سياسية وفنية كالتقييدات الناشئة عن نظام الطيران وإما لأسباب اجتماعية كالتقييدات الموضوعة فى قوانين الأجور وأغلبها منصوص عليه فى القوانين الوضعية .

وثمة تقييدات أخرى يقرها اجتهاد المحاكم عملا بمبدأ التجاوز فى استعمال الحق .

١ — تقييد حق الملكية فى العقار بذاته :

مما نصت عليه المادة ١٣ من قانون الملكية أن ملكية الأرض تشمل ما فوق سطح الأرض وما تحته ولكن ثمة قوانين وأنظمة عديدة حدت من هذا المبدأ إلى درجة بعيدة ونكتفى هنا بذكر بعض من تلك الأنظمة والقوانين .

المناجم — إن للمناجم أحكاما خاصة مبينة فى القرار ١١٣ الصادر فى ٩ آب ١٩٣٣ المعدل ببعض النصوص اللاحقة . وملخص هذا التشريع هو أن ملكية ما تحت الأرض من المناجم تعود مبدئياً للدولة وهى تستغلها إما مباشرة وإما بواسطة الأفراد باعطائهم إذناً بذلك أو امتيازاً لمدة محدودة . وليس لمالك الأرض سوى حق بتعويض مالى قدره ضعف إيراد الأرض . وإذا طال استعمال الأرض من قبل صاحب الامتياز فللمالك أن يطلب استملاك الأرض بضعف ثمنها بحسب ما كان عليه يوم ما نزعت يده عنها .

الآثار القديمة — أحكام منصوص عليها فى القرار رقم ١٦٦ الصادر فى ٧ آب سنة ١٩٣٣ وملخص تلك الأحكام أنه ممنوع على أى كان — المالك كغيره — إجراء حفريات يقصد منها التنقيب عن الآثار إلا بإذن

من السلطة . أما ما يكتشف على أثر التنقيب من آثار غير منقولة فتكون ملكاً للدولة إلا إذا كان حصل الاكتشاف عرضا وكانت الآثار المكتشفة لاحقة بالبناء القائم فتبقى تلك الآثار ملكاً لصاحب ذلك البناء أما الآثار المنقولة فتبقى مبدئيا لصاحب الأرض إذا كان هو اكتشفها ولكنه يحق للدولة أن تتملك ما ترغب فيه من القطع المكتشفة على أن تؤدى ثلث ثمنها لصاحب الأرض .

أما الكنوز المكتشفة فلها حال مخصوص نص عليه قانون الملكية (مادة ٢٣٧) بأنها تقسم بين صاحب الأرض والمكتشف والدولة للأول الثلاثة أخماس والثانى الخمس والدولة الخمس الباقى .

أحكام المياه

منصوص عليها فى القرار ١٤٤ الصادر فى ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ المتعلق بالأملاك العامة وفى القرار ٣٢٠ بتاريخ ٢٦ أيار سنة ١٩٢٦ وهذا الموضوع هو من المواضيع الهامة جداً فى التشريع اللبنانى نظرا لكون المياه هى من العوامل الرئيسية فى اقتصاديات البلاد .

ونكتفى بإيجاز بعض أحكامه فيما يتعلق مباشرة بحق الملكية الفردية وما ينتج عن ذلك من تقييد لحق مالك الأرض على المياه النابعة أو الجارية فيه

إن المياه تعتبر مبدئياً من الأملاك العامة مهما كان نوعها . من شواطىء بحر وبحيرات وينابيع كبيرة وصغيرة (مادة ١) حتى أن المياه التى يستخرجها المالك فى أرضه لا يعترف له بملكيتها . هذا هو المبدأ ولكن فى ذلك كله تحفظات هامة : —

أولا — أنه لم يجعل للقرار ١٤٤ مفعول رجعى ذلك أن حقوق الملكية المكتسبة قبله تبقى محترمة فلا يجوز للدولة نزع تلك الحقوق إلا وفقاً لأحكام الاستملاك للمنفعة العامة .

ثانيا — فيما يختص بالمياه النابعة فى الأرض المملوكة فرغم صراحة نص القرار ١٤٤ مازال فى الموضوع جدل إذ أنه ثمة نصوصاً قانونية مخالفة فالمادة

٦٠ من قانون الملكية تصرح بملكية صاحب الأرض على الماء النابع فى أرضه.
فكيف الخروج من هذا التناقض الظاهر ؟ أهل يقال أن قانون الملكية
باعتباره صادرا بعد القرار ١٤٤ قد ألغى من ذلك القرار النصوص المخالفة
لنصوصه Tabbah : proprieté privée P. 202 يرمى للتوفيق بين النصين
المتناقضين فيقال أن المادة الأولى من القرار ١٤٤ لا تقيد إلا إعلان حق
الدولة المبدىء على الينابيع ولا يصبح لهذا الحق حكم فعلى إلا إذا صدر عن
الإدارة المختصة قرار مخصوص بضم تلك الينابيع إلى الأملاك العامة .
وما دام أن تلك المعاملة غير حاصلة فإن مالك الأرض يتملك الماء النابعة
فى أرضه عملا بأحكام المادة ٦٠ من قانون الملكية .

وأما واقع الحال وما جرى عليه العمل فعلا فى لبنان على ما نعلم هو أن
الدولة تعترف لصاحب الأرض بملكية المياه النابعة فى ملكه على أن يكون
استخراجها حصل بعد استئذان من الدولة بالحفر والتنقيب .

وأما فيما يتعلق بملكية ما فوق الأرض فهناك بعض الأنظمة تحد
من حق صاحب الأرض ولا سيما قانون أول كانون الأول سنة ١٩٤٩ .

ب ــ بعض التقييدات الهامة الأخرى لحق الملكية

هى من وجه عام التقييدات الناجمة عن نظام الاستملاك للمنفعة العامة
المنصوص على أحكامه وأصوله فى المرسوم الاشتراعى رقم ٤٥ بتاريخ
١٣ تشرين الأول سنة ١٩٣٢ المعدل بقانون ١٤ آب سنة ١٩٥٤ والتقييدات
المنصوص عليها فى قوانين الأجور . ففى لبنان كما فى سائر البلدان فى الظروف
الحاضرة ، قوانين استثنائية موضوعة لحماية المستأجرين والقانون الأخير
المعمول به وهو قانون ٧ أيار ١٩٥٤ موضوع لمدة سنتين ابتداء من أول
كانون الثانى ١٩٥٤ .

ونذكر أيضا التقييدات القانونية الناجمة عن علاقات الجوار وهى مماثلة لما فى أغلب قوانين العالم من أحكام من هذا القبيل والتقييدات التى تفرضها نظرية التجاوز فى استعمال الحق . وهـذه النظرية ليست فى لبنان نظرية أقرها اجتهاد المحاكم وحسب بل هى ثابتة ومعلنة فى متن القانون نفسه نصت عليها المادة ١٢٤ من قانون العقود والموجبات القائلة « يلزم أيضا بالتعويض من يضر الغير بتجاوزه ، فى استعمال حقه ، حدود حسن النية أو الغرض الذى من أجله منح هذا الحق .

وثمة تقييد أخير لحق تصرف المالك فى ملـكه وهو أنه لا يجوز للمالك أن يجعل ملـكه غير قابل التصرف به من بيع وهبة ووصية ... الخ . فلا يجوز مثلا لمن أوصى بعقاره أن يشترط منع الموصى له وورثائه من التعامل بالعقار الموصى به . فلا طريقة لمنع التعامل فى الأموال إلا الوقف . أجل أنه لا يوجد فى متن القوانين اللبنانية نص عام يتضمن منعا من هـذا النوع . ولـكن ذلك أمر ثابت استقر عليه الاجتهاد . وقد ورد عليه نص يؤيده بصورة غير مباشرة فقانون المحاكمات المدنية فى سياق كلامه عن الأموال الغير قابل حجزها ينص على أن أموال المديون المنتقلة اليه بالتبعة أو الوصية تحت شرط عدم امكانية حجزها أو التصرف بها لا يجوز حجزها لمدة عشر سنوات . مما يفيد أنه مهما شرط من عدم امكانية الحجز والتصرف فإن شرطا كهذا لا يعمل به إلا لمدة محدودة لا تتجاوز العشر سنوات .

ثانياً : التصرف

التصرف هو للعقارات الأميرية ما هو حق الملكية للعقارات الملك وأن الفرق بين هذين النوعين من الحقوق يتبين من أصلهما التاريخى كما أوضحنا ذلك فى سابق كلامنا عن الأراضى الأميرية . فحق التصرف لم يكن فى أصل منشأه إلا حق انتفاع شخصى مقتصراً على مدة حياة صاحبه فتطور وتوسع تدريجياً إلى أن أصبح على ما هو عليه الآن . وإذا قارنا بين تعريف

حق التصرف وتعريف حق الملكية كما هما واردان فى نص القانون لا نرى بينهما فرقاً محسوساً . إذ أن قانون الملكية يعرف حق الملكية العقارية « حق استعمال عقار ما والتمتع به والتصرف به ضمن حـــدود القوانين والقرارات والأنظمة » والمادة ١٤ تعرف حق التصرف « حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة فى أحكام هذا القرار وضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة » .

ثم إن المادتين ١٥ و١٦ تعينان ما يتبع التصرف من الحقوق على مافوق سطح الأرض وماتحته ، وهى نفس الحقوق المعينة من هذا القبيل تبعاً لحق الملكية .

ولكنه لا يزال ثمة فوارق هامة بين التصرف والملكية منها نظرية ومنها عملية وهى الآتية . —

١ — الفرق النظرى هو أن حق التصرف لا يتضمن ملكية رقبة العقار . فتلك الرقبة لاتزال تعتبر ملكا للدولة .

ويترتب على هذا الأمر نتيجة عملية هامة وهى أن الأراضى الأميرية ليست قابلة للوقف . إذ أن الوقف من حكمه الأساسى أن توقف رقبة الأرض . فهو تصرف بحق الملكية على العقار . وبما أن صاحب حق التصرف فى الأرض الأميرية لا يملك حق الملكية فلا يجوز له وقف تلك الأرض .

٢ — خلافاً لما هو عليه حق الملكية فانه حق يسقط بعدم الاستعمال فقد نصت من هذا القبيل المادة ١٩ (ق . م) أن الحق المذكور يسقط بعدم زراعة الأرض أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات . وقد كانت هذه المدة فى قانون الأراضى العثمانى ثلاث سنوات فقط . وأما أصل هذه القاعدة فإنه يرجع لأصل حق التصرف التاريخى نفسه فكان الأمير أو الزعيم وهو صاحب رقبة الأرض يسلمها إلى بعض أفراد رعيته لغاية معينة وهى الحصول على

مرتب معلوم كان عبارة عن قسم من غلة الأرض . بنوع أنه إذا لم يقم متسلم الأرض بزراعتها واستغلالها فكان لا يتمكن من أداء هذا المرتب فيحرم الأمير أو الزعيم من الفائدة التى يتوخاها ولم يعد من مبرر لإبقاء الأرض فى يد متسلمها فيعتبر المستلم مخلا بالشرط المشروط عليه .

٣ — والفرق الثالث الهام بين الأراضى الأميرية والأراضى الملك يتعلق بأحكام الإرث . فبينما أن الاراضى الملك لا تزال خاضعة لأحكام المواريث الشرعية فإن الأراضى الأميرية تنفرد بأحكام خاصة بها .وتفسير الفرق هذا يعود أيضاً لأصل الأراضى الاميرية التاريخى .

قلنا أن حق التصرف فى الأراضى الأميرية لم يكن فى البدء سوى حق انتفاع شخصى فكانت الأرض تعود عند وفاة المتسلم إلى الأمير أوالزعيم . فلم يكن بالتالى ثمة موضوع للكلام عن انتقال الأرض إرثا لاحدمن أقارب المتسلم . ولكنهم اعترفوا فيما بعد لأولاد المتسلم بحق أولوية باستلام الأرض مجدداً يفضلون على سواهم من الراغبين فى أخذ الأرض . وكان على هؤلاء الأولاد أن يدفعوا للأمير أو الزعيم مقابل استلامهم الارض بدلا يوازى قيمتها شأن كل شخص يتسلم أرضا من الزعيم أو الأمير .

وبقيت الحال على هذا الشكل حتى صدور قانون الأراضى سنة ١٨٥٨ فأحدث هذا القانون نظام ارث فى الأراضى الأميرية اسماه حق انتقال لتمييزه عن الإرث العادى وحصره ضمن حدود ضيقة إذ أنه لم يقر بحق الانتقال إلا للأولاد وعند عدمهم الوالدين وعند عدم هؤلاء الوارثين كانت الأرض تعود للسلطان . ومن ثم صدر قانون ١٧ محرم ١٢٨٤/٢١نوار سنة ١٨٦٧ المسمى قانون توسيع حق الانتقال كما بينا ذاك كله سابقاً . فأحدث مستحقين آخرين فى الارث جعلهم على ثمانى طبقات: — الأولاد من الجنسين ثم أولاد الأولاد ثم الوالدان ثم الأشقاء والأخوة لاب ثم الشقيقات والأخوات لأب ثم الأخوة لأم ثم الأخوات لأم ثم الزوج. وبقى هذا النظام

معمولا به لتاريخ ٢٧ ربيع الأول سنة ١٣٣١ أى سنة ١٩١٢ حيث صدر قانون جديد لا يزال مرعى الاجراء فى لبنان وأهم مميزاته هى : —

١ — ضم إلى المستحقين السابقين درجة تاسعة تشمل أولاد الإخوة والأخوات .

٢ — أحدث حق التمثيل أى أن فروع الميت من كل طبقة يقومون مقام أصلهم فى استحقاقه

٣ — المساواة فى الحقوق بين الذكر والأنثى .

٤ — للزوج (أو الزوجة) حصة محفوظة عند وجود سواه من أصحاب الاستحقاق وهى ربع التركة مع الفروع والنصف مع غير الفروع .

ثالثا — حق السطحية (مادة ٢٨ — ٣١ ق ٠ م)

تعريف :

هو حق أقامة أبنية ومنشآت أو إغراس على أرض هى ملك الغير فتكون الأبنية والمنشآت ملكا لصاحب حق السطحية ، كما كان الحال فى ما كانوا يسمونه حق الهواء والأغراس .

إن قانون الملكية قد الغى حق السطحية . فلم يعد من الممكن إنشاء حق من هذا النوع . وما ورد فيه من الأحكام المقتضبة من هذا القبيل يقتصر تطبيقها على حقوق السطحية الثابتة قبل القانون المذكور .

رابعا — حق الانتفاع Usufruit (٣٢ — ٤٩)

إن هذا الحق قد أحدثه القانون الجديد ولم يكن معروفاً فى الشرع العثمانى القديم .

تعريفه ومميزاته

هو حق استعمال العقار ملك الغير والتمتع به مدى الحياة . ويمكن انشاؤه على العقارات الملك الصرف والعقارات الأميرية وعلى حق السطحية وعلى حق الاجارتين والاجارة الطويلة . وذلك لمصلحة الأشخاص الطبيعيين دون الأشخاص المعنويين .

لاينشأ حق الانتفاع إلا عن تعاقد أو عن وصية . ولا يوجد فى القانون اللبنانى حقوق انتفاع حكمية أى ثابتة بمفعول القانون مباشرة .

أما الحقوق المترتبة لصاحب الانتفاع فهى جميع حقوق المالك فى الانتفاع بالعقار واستعماله ماخلا التصرف به ومن جهة أخرى فإن مدة هذا الحق لا يمكن أن تتجاوز حياة المنتفع مع جواز قصرها على مدة أدنى .

وعلى المنتفع التزامات مختلفة أهمها وجوب المحافظة على العقار وصيانته وأن يتبع فى استعمال العقار والتمتع به عوائد صاحب الرقبة عندما كان العقار فى حيازته لاسيما فيما يتعلق بالغاية المعد لها ذلك العقار . وتقع على عاتق المنتفع جميع الضرائب المقررة على العقار واجراء جميع الترميمات اللازمة لحفظه .

أما صاحب الرقبة فكل ما يلزمه هو أن يترك المنتفع وشأنه فى الانتفاع بالعقار إلا أن عليه إجراء التصليحات الكبيرة أى التصليحات التى تؤول إلى تحديد قسم مهم من العقار وتستدعى مصاريف غير عادية .

سقوط حق الانتفاع

إن المادة ٥٠ ق . م قد عددت بعضا من الأسباب الموجبة لسقوط حق الانتفاع ولكنه ثمة أسباب أخرى . ومجمل أسباب السقوط هى : —

١ — موت المنتفع .

٢ — انقضاء الأجل أو تحقق الشرط فيما إذا كان حق الانتفاع معقودا لأجل معين أو مشروطا بشرط .

٣ — تنازل المنتفع عن حقه .

٤ — اتحاد صفتى المنتفع والمالك فى شخص واحد .

٥ — هلاك العقار . فى هذه الحالة الأخيرة فإن حقوق المنتفع لا تزول بتمامها فى مطلق الأحوال . فاذا كان العقار مضمونا فإن مبلغ التعويض يقوم مقام العقار الهالك فيجرى عليه حق الانتفاع . وإذا استملك العقار للمنفعة العامة فإن المادة ٧ من نظام الاستملاك تنص على أنه يعين لصاحب حق الانتفاع مبلغ من التعويض مستقل عن المبلغ المعين لصاحب الرقبة .

تلك الأسباب التى ذكرناها هى أسباب سقوط حكمية أى أن حق الانتفاع يسقط بها بمفعول القانون دون حاجة لحكم قضائى . ولكن المادة ٥٠ تذكر سبباً آخر وهو الاسقاط بسبب التجاوز وسوء استعمال حق الانتفاع وهذا سبب سقوط قضائى فلا بد لثبوته من دعوى تقدر بها المحكمة درجة التجاوز وسوء الاستعمال وتقضى بحسب ما يتبين لها من هذا القبيل .

وهناك أيضاً سبب أخير لسقوط حق الانتفاع وهو مرور الزمان وإن لم يذكره القانون فى معرض كلامه عن الحق المذكور ذلك أن مرور الزمان هو من الأسباب العامة لسقوط الحقوق العينية يتعلق بالعقارات غير المسجلة فى السجل العقارى .

خامسا — حقوق الارتفاق (مادة ٥٦ — ٩٠)

يذكر قانون الملكية ثلاثة أنواع من حقوق الارتفاق :

١ — حقوق الارتفاق الطبيعية الناتجة حكما عن الوضعية الطبيعية للأماكن كحق الارتفاق المفروض على كل عقار لتلقى المياه السائلة سيلا طبيعياً من العقار الذى يعلوه .

٢ - حقوق الارتفاق القانونية منها حقوق عائدة للمنفعة العمومية كحقوق الارتفاق الموضوعة لمصلحة المنشآت العسكرية ومنها حقوق ارتفاق موضوعة لمنفعة الأفراد كحقوق الارتفاق الناتجة عن جوار المباني لبعضها البعض وعن القواعد المختصة بفتح النوافذ ومسافة ابتعادها عن ملك الجار.

٣ - حقوق الارتفاق التعاقدية الناتجة عن اتفاق بين الأفراد. فللأفراد أن ينشئوا أيا من حقوق الارتفاق أرادوا كحق المرور وحق الشرب ... الخ.

سادساً - حق المساقاة (Emphythéose)

هو غير المساقاة الواردة أحكامها فى كتب الفقه. فقد ترجموا بعبارة حق المساقاة حقاً جديداً انشأه المشترع ولم يكن منصوصا عليه حتى فى قانون الملكية وقد أوجده المشترع كما سبق لنا بيانه بقرار رقم ١٢ صادر عن المفوض السامى بتاريخ ١٦ كانون الثانى ١٩٣٤ وهو الحق المعروف فى الشرائع الإفرنجية Emphythéose وهو يشابه قليلا الحق المنصوص عليه فى المادة ١٤ ١٠ من القانون المدنى المصرى والمعروف بخلو الانتفاع.

أما فى جوهره فإن حق المساقاة هذا لا يختلف عن الايجار المعقود لمدة طويلة. ولذلك فإنهم يسمون أيضا بالافرنسى حق المساقاة Cail emphy-thiéotique. وهو لا يختلف عن الايجار إلا فى بعض مفاعيله ومن حيث الاحتياجات الاقتصادية التى أدت لإيجاده فهناك من كبار الملاكين ممن لا تتوفر لديه الوسائل اللازمة لاستغلال أراضيه الواسعة وتحسين حالتها فيؤجرها من بعض أصحاب الرساميل لمدة طويلة. ويكون حق المستأجر ليس حقاً شخصياً كالحق الناشىء عن عقد الايجار العادى بل حقاً عينياً.

ففى المساقاة إذا وجه شبه مع الايجار ووجه اختلاف كما أنه بين المساقاة وحق الانتفاع وجه شبه ووجه إختلاف.

تختلف المساقاة عن الايجارة من عدة وجوه :ـ

١ ـ لا يجوز أن تعقد المساقاة لمدة أدنى من خمس عشرة سنة وأقصى مدتها هى تسعة وتسعين سنة . أما الايجار العادى فإن أقصى مدته هى أربعون سنة ولا حد لمدته الدنيا .

٢ ـ من شرائط المساقاة الأساسية اجراء التحسين فى الأرض من زراعة وغرس وبناء . كل ذلك ينتفع به صاحب حق المساقاة مدة عقده ولكنه يعود ملكا لصاحب الأرض عند انتهاء تلك المدة .

٣ ـ إن جميع التكاليف المترتبة على الأرض تكون على عاتق المساقى :

٤ ـ أن الايجارة المتوجبة على المساقى تكون زهيدة نظراً لما يتكلفه من المصاريف للقيام بموجباته .

وتختلف المساقاة عن حق الانتفاع من ثلاثة أوجه :

١ ـ إن حق الانتفاع موضوع مبدئياً لمدى حياة المنتفع بينما أن مدة المساقاة هى ـ كما قلنا ـ تتراوح بين خمس عشرة وتسع وتسعون سنة .

٢ ـ أن العقد الذى ينشأ عنه حق الانتفاع هو مبدئياً عقد تبرع فلا يترتب على هذا الحق عوض مع أن توجب العوض هو من جوهر المساقاة لصاحب الأرض .

٣ ـ لا يترتب على صاحب حق الانتفاع إلتزام بتحسين العقار المنتفع به .

قلنا أن حق المساقى هو حق عينى وبهذا الاعتبار فهو خاضع لجميع الأحكام العامة للحقوق المعينة . من ذلك أنه يقتضى قيده فى السجل العقارى وهو خاضع لأصول حجز الأموال الغير منقولة وهو قابل للبيع أو الرهن على وجه التأمين العقارى .

سابعا ـ الوعد بالبيع (٢٢٠ ـ ٢٢٨)

إن قانون الملكية بمادته الـ ٢٢٠ يعرف الوعد بالبيع على الوجه الآتى ـ

هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيئاً ما لشخص آخر حالما يصرح هذا الشخص الآخر — الذى لا يتعهد حالا بشراء الشىء — بأنه قرر شراء الشىء الموعود به على هذه الصورة .

فلا يتبين من هذا التعريف أن الوعد بالبيع ينشأ عنه حق عينى وهذا التعريف هو تعريف عام يشمل الوعد ببيع المنقول وغير المنقول ففى المنقول أن قانون الموجبات والعقود قد نص هو أيضا على الوعد بالبيع ولم يترتب عليه إلا حقاً شخصيا . أما فى العقار فإن قانون الملكية قد جعل الوعد بالبيع مفعولا أشد فحق الموعود بالبيع يعتبر حقا عينيا على العقار الموعود ببيعه . مما يفيد أن العقار الموعود ببيعه غير قابل التصرف به بصورة تمس بمصلحة الموعود له . فجميع تصرفات المالك بالعقار — من بيع وسواه — لا تؤثر فى حقوق الموعود له . إلا أن هذا الحق العينى الناشىء عن الوعد بالبيع يختلف عن أغلب الحقوق العينية الأخرى من حيث أن مدته محدودة فلا يمكن عقده لمدة تتجاوز الخمس عشرة سنة . وأما إذا اتفق الطرفان على ما يتجاوز هذه المدة فلا يكون العقد كله باطلا بل يقصر نفاذه على المدة القانونية فقط .

وقد سهل القانون كثيراً التعامل بالوعد بالبيع فكما أجاز عقد هذا الوعد لمصلحة شخص معين أجاز أيضا عقده للأمر فيمكن تحويل سند الوعد بالتحويل البسيط (الجيرو) على غرار تحويل السندات للأمور التجارية إنما على شرط قيد هذا التحويل فى السجل العقارى ليكون نافذا تجاه الغير .

ويسقط الوعد بالبيع بالأسباب القانونية العادية ومنها انقضاء مدته والتنازل عنه وتنفيذه إذ ينقلب حق صاحب الوعد إلى حق ملكية عادى .

ثامنا — الحقوق العينية المترتبة على الأوقاف

سعى الناس منذ القدم للتملص من بعض أحكام الوقف الصارمة ليتمكنوا من التصرف بالموقوف فاستنبطوا لذلك طرقا ووسائل شتى ظاهرها لا يتنافى

مع الأحكام الشرعية شأن ما يسمونه حيلا شرعية . فكان من ذلك الاستبدال وكان من ذلك أيضاً أنهم توصلوا لإنشاء حقوق على الأوقاف هى من نوع الحقوق العينية وقد تفننوا فى ذلك تفنناً كبيراً فاختلقوا تلك المعاملات المسماة جدك ومرصد وكردار وإيجارتين ومقاطعة . . . الخ

أما الآن فقد سبق لنا القول أن المشترع قد ألغى تلك الحيل الشرعية ومنع التعامل بها إلا أنه أبقى منها اثنتين هما الإيجارتين والمقاطعة .

إن الإيجارتين والمقاطعة عبارة عن عقد إيجار من حيث الجوهر فكانت الحيلة الشرعية فى ذلك أن الفقهاء استعملوا هذا العقد ورتبوا عليه فى تطبيقه على الأوقاف نتائج خارجة عن حقيقة طبيعته أهمها أنه اعترف لمستأجر الوقف بالإيجارتين أو بالمقاطعة حق انتفاع عينى دائم دون حق الانتفاع الشخصى والمؤقت الذى هو شأن عقود الإيجار العادية . ولذلك سميت بالإيجارتين أو بالمقاطعة بالإيجارة الطويلة تمييزاً لها من الإيجارة العادية المسماة بالإيجارة الواحدة .

أما أحكام الإيجارتين والمقاطعة فقد نص عليها فى المادة ١٨٠ وما يليها حتى المادة ٢٠٣ من قانون الملكية . وهذه الأحكام تختلف فى نقاط هامة عن الأحكام الشرعية القديمة .

الإيجارتين :

هى المعاملة الشرعية التى ينشأ عنها حق عينى معين على عقار الوقف وهذه المعاملة هى عبارة عن عقد يجريه متولى الوقف بإذن السلطة المختصة يتنازل بموجبه لأحد من الناس عن حق استعمال العقار والانتفاع به لمدة غير محدودة وذلك مقابل تعهد الشخص المذكور بدفع مبلغ من المال لجهة الوقف وقد حددت المادة ١٨٠ ق . م الأساس الذى يبنى عليه تقدير هذا المبلغ فهو يتضمن أولا المبلغ من المال المتفق عليه كثمن للحق المتنازل عنه وهو يعتبر كبدل إيجار معجل يضاف إلى ذلك مرتب دائم بمعدل ٣ بالألف من قيمة

العقار حسبما هذه القيمة محددة بالتخمين المتخذ أساساً لجباية الضريبة العقارية

أما الحقوق المترتبة لصاحب الإيجارتين فهى جميع حقوق الانتفاع بالعقار بسائر وجوهها فيتمتع به كالمالك بملكه باستثناء حق التصرف بذات العقار. تقول المادة ١٨٣ أن لصاحب الإيجارتين الحق فى استعمال العقار والتمتع به كالك حقيقى تماماً له أن يتمتع به بنفسه وإما أن يؤجره وله أن يتصرف بحق الإيجارتين بمطلق الحرية لا سيما أن يتفرغ عنه ببدل أو دون بدل وأن يرهنه وأن يجرى تأميناً عليه وأن يقيم عليه جميع الحقوق العينية. وحق الإيجارتين يشمل مافوق العقار وما تحته ولصاحبه أن يجرى الحفريات والتنقيب فيه كالمالك نفسه بحسب الشروط المنصوص عليها من هذا القبيل فى الأنظمة. كما وأن له أن يغرس ويبنى فى العقار حسبما يشاء. أما حكم الأغراس والبناء فإنها تتبع حكم الأرض أى أن الأغراس والبناء تصبح وقفاً الا أنها تبق خاضعة لحق صاحب الإيجارتين فى الانتفاع بها شأن حق انتفاعه بالأرض.

وحق الإيجارتين هو حق دائم لا ينقضى بمدة معينة ولا بوفاة صاحبه فينتقل بالإرث من وارث لآخر كسائر الحقوق العادية ويمكن أن يوصى به كما يوصى بتلك الحقوق. ولكن أحكام الإرث هنا ليست هى أحكام الإرث الشرعية. إذ أن المشترع استفاد من كون حق الإيجارتين ليس هو حق ملكية فرأى فى ذلك مبرراً لاستثنائه من أحكام الشرع فأخضعه لأحكام إرث الأراضى الأميرية كما هى مقررة فى قانون سنة ١٩١٢.

وثمة تعديل آخر هام أدخله المشترع الحديث على أحكام الإيجارتين أملته عليه طبيعة الحال فالعقار الوقف المرتب عليه حق إيجارتين يفقد معناه الأساسى إذ أن حق صاحب الإيجارتين ينقلب على الوقف بذاته. ولذلك فإن المادة ١٨١ ق. م نصت على أنه يحق لصاحب الإجارتين بأن يخرج العقار تماما عن حكم الوقف فيكون له الخيار بأن يكتسب ملكيته لنفسه

وذلك مقابل دفعه مبلغاً من المال معادلا لثلاثين قسط من الأقساط السنوية المترتبة على العقار .

قلنا أن حق الإيجارتين هو حق دائم . هذا هو المبدأ العام إلا أنه ثمة أسباباً تؤدى حتما إلى زوال حق الايجارتين إما كنتيجة لبعض الظروف الطارئة وإما لأسباب قانونية معينة ، من ذلك : —

أولا — وفاة صاحب الايجارتين دون وارث .

ثانيا — عدم قيام صاحب الايجارتين بدفع الأقساط المرتبة عليه .

ثالثا — عدم استعمال العقار مدة عشر سنوات .

فإذا سقط حق الايجارتين لسبب من هذه الأسباب يعود العقار وما عليه إلى حكم الوقف الصرف .

المقاطعة

ويسميها قانون الملكية أيضاً الايجارة الطويلة وفى ذلك التباس لأن عبارة الايجارة الطويلة لا تعتبر شرعاً نوعاً واحداً من الايجارات المعقودة لمدة طويلة على الأوقاف بل تشمل جميع تلك الايجارات فيدخل فى حكمها الايجارتين والمقاطعة معا فدفعا للالتباس فينبغى استعمال التسمية الآتية « الايجارة الطويلة بالمقاطعة » أو اختصاراً « المقاطعة » .

وإذا اعتبرنا ظاهر هذه التسمية — المقاطعة — وقارناها بتسمية الايجارتين يبدو لأول وهلة أن الفرق بين هذين النوعين من الايجارة الطويلة على الأوقاف هو عبارة أن مبلغ الايجار فى النوع الأول هو مبلغ مقطوع محدد ويتوجب دفعة واحدة بينما أنه فى النوع الثانى يتوجب مبلغ الايجار على قسمين أجرة معجلة وأجرة مؤجلة . وأما فى الواقع فلا شىء من ذلك والفرق بين الايجارتين والمقاطعة هو فرق ثانوى لا يتعلق بجوهرهما ولا بأحكامهما الأصلية كما سنبين ذلك فيما يلى .

أما تعريف المقاطعة القانونى فلا فرق بينه وبين تعريف الايجارتين باستثناء معدل الأقساط المؤجلة .

فالمقاطعة هى عقد يكسب صاحبه — بصورة دائمة — حق استعمال عقار موقوف والتمتع به مقابل تأدية ثمنه على أنه يضاف إلى ذلك المبلغ مرتب بمعدل اثنين ونصف بالألف من قيمة العقار كما هى محددة فى التخمين المتخذ أساساً لجباية الضريبة العقارية .

وأحكام المقاطعة لا تختلف كما قلنا عن أحكام الايجارتين بوجه الاجمال ولذلك نقتصر على ذكر ما تتميز به المقاطعة من أحكام خاصة وهى : —

١ — أن المرتب السنوى المتوجب فى المقاطعة يحسب بمعدل اثنين ونصف بالألف من قيمة العقار — كما يتبين ذلك من نفس التعريف الذى أوردناه — بينما أن هـذا المرتب فى الايجارتين — بمعدل ثلاثة بالألف . ونرجح أن السبب فى ذلك هو أن المقاطعة هى مستعملة للأوقاف الزراعية أو المستغلات بينما أن الايجارتين تستعمل للمسقفات أى الأوقاف التى هى داخل المدن والمعدة للبناء .

٢ — يستنتج من نص المادة ٢٠١ ق . م أنه فى المقاطعة إذ انقرض البناء أو الغرس القـائم على الأرض فالمقاطع ملزم بتجديده وإلا فانه يسقط من حقه ولا إلزام من هذا النوع فى الايجارتين .

٣ — أما الفرق الأكثر أهمية بين المقـاطعة والايجارتين فيتعلق بحكم الأغراس والبناء القائم فى الأرض . فى المقاطعة تصبح الأغراس والبناء ملـكا صرفا لصاحب حق المقاطعة ومن نتائج ذلك أنها تورث وفقاً لأحكام الارث الشرعية وليس وفقاً لأحكام إرث الأراضى الأميرية المعمول بها فى الايجارتين

سقوط حق المقاطعة:

يسقط هذا الحق بعدة أسباب : —

١ — عدم دفع المرتب السنوى مدة ثلاث سنوات .

٢ — تنص المادة ٢٠١ أنه إذا لم يبق فى الأرض أثر البتة للأبنية والأغراس

فيسقط حق المقاطعة إن لم يجدد المقاطع هذه الأبنية أو الأغراس بعد انذار يوجه إليه من متولى الوقف . . .

٣ — اجتماع الحقوق فى شخص واحد مما يفيد أن حق المقاطعة يسقط إذا أصبح صاحبه هو نفسه صاحب الاستحقاق فى الوقف (مادة ٢٠٢)

٤ — وفاة صاحب المقاطعة دون وارث .

وإذا سقط حق صاحب المقاطعة فيعود العقار على حكم الوقف كما كان قبل العقد . ولكن ثمة مسألة تعترضنا هنا وهى ، إذا كان لا يزال قائماً فى العقار بناء أو غرس فهل هو أيضاً يعود للوقف ذاته كما يكون الحال فى الايجارتين ؟ . إن فى ذلك شبهة لأن عودة الأبنية والأغراس على حكم الوقف عند انقضاء الايجارتين أمر تستلزمه طبيعة الحال إذ أن تلك الأبنية والاغراس هى أصلا تابعة لحكم الوقف أما فى المقاطعة فقد سبق لنا القول أن الأبنية والأغراس تكون ملكا صرفا لصاحب المقاطعة منفصلا عن الوقف فيستنتج من ذلك منطقياً أنه إذا سقط حق المقاطعة يقتضى اعتبار الأبنية والاغراس كملك لا مستحق له فتعود ليس للوقف نفسه بل للدولة شأن سائر الاموال التى لا مالك لها — عملا بالقاعدة العامة المعروفة .

الفصل الثانى

الحقوق العينية التابعة أو حقوق التأمين العقارية

أن التعديلات التى أدخلتها القوانين الجديدة على نظام الحقوق العينية التابعة وحقوق التأمين العقارى هى على نوعين .

فمن جهة أن المشترع الجديد مع محافظته على الشكلين القديمين من طرق التأمين وهما الرهن والبيع بالوفاء قد حسن فى نظامهما فالغى قسما من أحكامهما القديمة وأبدلها بأحكام جديدة متلائمه مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية الحاضرة . ومن جهة أخرى أحدث المشترع طرقا جديدة للرهونات العقارية أهمها التأمين خاصة (Hypothèque)

المقطع الأول — الرهن والبيع بالوفاء

إن الرهن والبيع بالوفاء كان لهما فى سالف الزمان أهمية عملية كبرى إذ أنهما كانا الطريقتين الوحيدتين للتأمين العقارى . أما الآن وقد أحدث التامين بالمعنى المحصور (Hypethéque) فانهما فقدا القسم الأعظم من تلك الأهمية نظراً لتفوق هذه الطريقة عليهما . وقليلا ما نرى أصحاب المصالح يلجئون فى معلاملاتهم إلى البيع بالوفا أو إلى لرهن مفضلين عليهما التأمين .

وسنتكلم عن الرهن والبيع بالوفاء فى مقطع واحد لأنهما وإن كانا يختلفان عن بعضهما البعض فى الأصل والأوصاف الأساسية إلا أن أحكامهما أصبحت — حتى قبل القانون الجديد — متشابهة تشابها كبيراً مع بقاء بعض الفوارق .

أما الرهن فهو الطريقة الأولى الأصلية للتأمين على الديون فقد وضع أساساً لتلك الغاية دون سواها وهى من طبيعة حاله . أما البيع بالوفا فلم يصبح

طريقة تأمين إلا بصورة غير مباشرة إذ أن أصله هو بيع حقيقى فحول عن ذلك المقصد الطبيعى إلى طريقة تأمين .

تعريف الرهن : (مادة ١٠١)

الرهن عقد يضع بموجبه المديون عقارا فى يد دائنه أو فى يد عدل ويخول الدائن حق حبس العقار إلى أن يدفع له دينه تماما وإذا لم يدفع الدين تماما فللدائن الحق بملاحقة نزع ملكية المديون بالطرق القانونية .

تعريف البيع بالوفاء (مادة ٩١)

هو بيع عقار على شرط أن يكون للبائع فى أى وقت كان أو عند انقضاء المهلة إذا كان هناك مهلة متفق عليها حق استرداد المبيع مقابل رد الثمن وللمشترى حق استرداد الثمن عند رد المبيع .

هنا تعترضنا مسألة أولية وهى معرفة ما إذا كان هذان العقدان يتمان بمجرد تبادل الإيجاب والقبول فلا يكون تسليم الشىء المرهون الا تنفيذاً للالتزام السابق ثبوته أم ما إذا كان هذا التسليم يعتبر كعنصر جوهرى لثبوت العقد بذاته كما هو الحال فى بعض الشرائع الغربية تبعا للتقليد الرومانى ؟

فعلى هذا السؤال نرى جوابا صريحاً فيما يتعلق بالرهن خاصة فى نص القانون إذ أن المرسوم الاشتراعى رقم ٤٦ بتاريخ ٢٠ تشرين الأول سنة ١٩٣٢ يبين شروط انعقاد الرهن فيقول أن « رهن المال غير المنقول ينعقد بتسلم هذا المال » . إذاً فأن تسليم الشىء المرهون هو شرط من شروط انعقاد الرهن .

أما فى البيع بالوفاء ففى الأمر شبهة . إذ أن هذا العقد وإن كان يفيد الرهن فعلا إلا أنه لا يخرج من حيث جوهره عن كونه عقد بيع والمعلوم أن البيع هو عقد رضا يتم بمجرد الايجاب والقبول .

إلا أنه مهما يكن من أمر — إن كان تسليم الشىء المرهون أم المبيع

شرطا لانعقاد العقد أو الزاما ناشئا عن العقد كلا الحالين فأن الرهن والبيع بالوفاء يستلزمان تخلى صاحب المال عنه وتسليمه ليد المرتهن أو المشترى ، مما يفسد على هذين العقدين إلى حد بعيد منافعهما . فاذا رهن أو باع شخص ماله تأمنا لدين معين فلا يعود بامكانه أن يستفيد منه مجددا ليرهنه تأمينا على دين آخر فتنفذ على هذه الصورة جميع المنفعة التى ترجى من العقار دفعة واحدة ولو كانت قيمة هذا العقار تفوق كثيرا قيمة الدين الأول .

قلنا أن الرهن والبيع بالوفاء يترتب عليهما تسليم المال إلى المرتهن أو المشترى . ومن المعلوم أن حكم هذا التسليم ، يختلف فى الرهن عما هو فى البيع بالوفاء فالرهن لا يستوجب إلا تسليم حيازة المال مع بقاء ملكيته ثابتة للراهن بينما أن البيع بالوفاء من حكمه نقل ملكية المبيع بذاتها للمشترى شأنه فى ذلك شأن البيع العادى .

إلا أن هذا الفرق ولئن كان كبيرا من حيث المبدأ إلا أنه لا يترتب عليه نتائج عملية كبيرة إذ أن القانون الجديد نص على أن المشترى بالوفاء لا يملك حق التصرف فى مشريه وكل ما فى الأمر أن العقار المباع وفاء يبقى محبوسا بيد الشارى حتى وفاء الدين كحبس المرهون فى يد المرتهن .

وثمة ضرر آخر يلحق بالمديون من جراء تسليم العقار إلى المرتهن أو المشترى إذ أنه يحرم من الاستفادة من ملكه . مع أن الغاية من الرهن والبيع بالوفاء ليس هو إلا تأمين الدائن على دينه . لذلك فأنه يمكن للمتعاقدين أن يتحاشيا تلك النتيجة ولهما أن يتفقا على أن يبقى العقار فى يد المديون على صورة الأيجارة إذ يعتبران الراهن أم المشترى وفاء بعد أن تسلما العقار عاد وأجره أو أعاره من مديونه وهذا النوع من التعاقد يسمى البيع بالاستغلال .

أما الحقوق والموجبات الناتجة عن الرهن والبيع بالوفاء فهى معروفة كفاية ولا حاجة لإطالة البحث فيها .

فالدائن يكتسب حق حبس العقار ــ حبس الملكية فى حالة البيع وحبس الحيازة فى حالة الرهن ــ وذلك حتى دفع كامل دينه . وهذا الحبس إما أن يكون رمزيا عندما يبقى العقار فى يد المديون على سبيل الإيجارة أم الإعارة وإما أن يكون فعليا عندما يسلم العقار ليد المرتهن أو المشترى . أما إذا تم التسليم الفعلى فإنه يكون للراهن أو المشترى حق استعمال العقار دون عوض ولا يجوز له استغلاله لنفسه فكل ما ينتجه العقار يكون ملكا للمديون يقبضه الدائن تبعا لحق حبسه العقار وتنزل قيمته من مبلغ الدين .

ومن حقوق الدائن الأساسية حقه فى بيع العقار عند عدم دفع الاستحقاق فيستوفى دينه من الثمن . وكل اتفاق يمنح للدائن الحق بتملك العقار حكما عند عدم الوفاء يعتبر باطلا (مادة ١٠٧) .

ولا يجوز للدائن أن يباشر البيع هو بنفسه بل يلزمه لذلك الاستحصال على حكم قضائى . تقول المادة ١٠١ بفقرتها الأخيرة « إذا لم يدفع الدين فللدائن الحق بملاحقة نزع ملكية مديونه بالطرق القانونية » .

وهذه القاعدة تطبق أيضا على البيع بالوفاء مع ما فى ذلك من الغرابة من من الوجهة النظرية لأن البيع بالوفاء يجعل المشترى الدائن مالكا للعقار مع حق البائع باسترداده إذا دفع الدين . فإذا لم يدفع الدين يزول المانع لنفاذ حكم البيع تماما ويثبت المشترى فى مشتراه .

ولكن المشترع لم يتوقف عند هذه الاعتبارات النظرية وفى ذلك دليل جديد على صفة البيع بالوفاء الحقيقية فرغم أن ظاهره هو بيع كامل للملكية فهو لا يفيد إلا معنى الرهن والتأمين على الدين فقط فيعامل كالرهن أى أنه إذا لم يوف الدين فلا يصبح المشترى وفاء مالكا للعقار بل يلزمه بيع العقار حسب الأصول القانونية لمن يرغب شراءه ولا يكون للمشترى وفاء إلا الحق باستيفاء دينه من الثمن .

وأن الأصول القانونية المتبعة فى بيع العقار المرهون أو المباع وفاء عند

عدم تأدية الدين هى الأصول المنصوص عليها فى باب التأمين .

وحق الرهن والبيع بالوفاء يبقى — لكونه حقا عينيا — لاحقا بالعقار مهما تبدلت الأيدى عليه ومهما ترتب عليه من الحقوق الأخرى فلا تؤثر فيه البتة .

وأما فيما يتعلق بحق الأفضلية الذى هو أيضاً من طبيعة كل حق عينى فإنه مما يستلفت النظر أنه غير منصوص عليه فى القانون اللبنانى . فهل يعنى ذلك أن المشرع اللبنانى لايقر للمرتهن أو للمشترى وفاء بحق الأفضلية متبعا بذلك رأى بعض العلماء ؟ كلا وإن الاجتهاد لم يأخذ بهذا الرأي وقد استقر — وفقا لما كان عليه الحال فى الأحكام الشرعيه القديمة كما هى مذكورة فى المادتين ٧٢٩ و ٧٤٩ من مجلة الأحكام العدلية — على أن للمرتهن أو المشترى وفاء حق الأفضلية لاستيفاء دينه كاملا قبل كل دائن سواه لا تأمين له سابق تاريخه لتاريخ الرهن أو البيع .

أما الموجبات المرتبة على المرتهن والمشترى وفاء فهى الموجبات العادية المعلومة من إعادة العقار عند وفاء الدين كاملا ومن المحافظة على العقار مادام أنه فى يده فيتوجب عليه القيام بجميع الترميمات التى تقتضيها حالة العقار على أن تعود نفقتها على المديون . وإذا هلك العقار أو تعطل فالمسئولية فى ذلك تكون على الراهن أو المشترى صاحب اليد ما عدا حالة الهلاك قضاء وقدرا .

المقطع الثانى — حق التأمين (Hypotpèque) (١٢٠—١٥١ ق . م)

أولا : صفات التأمين العامة وأنواعه :

إن هذا الحق العينى حق محدث فى الاشتراع العقارى الجديد لم يكن موجودا فى القوانين العثمانية السابقة فكانوا يستعيضون عنه بوسائل التأمين الأخرى المختلفة من رهن أو بيع بالوفاء (أو فراغ بالوفاء للأراضى

الأميرية) . وعندما أدخل المشترع الحديث التأمين بالمعنى المحصور تبنى فيه أحكام التأمين العادية كما هى مقررة فى أغلب الشرائع الأخرى ولذلك فإننا سنقتصر فى بياننا لأحكام التامين فى القانون اللبنانى على إيضاحات موجزة كل الإيجاز .

التأمين هو حق عينى عقارى موضوع للتأمين على الدين يخول صاحبه حق التتبع والأفضلية .

١ — الأموال القابلة للتأمين

إن جميع الحقوق العينية الأصلية هى قابلة للتأمين — الملكية والتصرف حق الانتفاع — حق الأيجارتين والمقاطعة — حق السطحية — حق المساقاة .

وكل حصة شائعة فى عقار قابلة للتأمين . وتنص المادة ١٢٢ ق . م أن التأمين الذى يعقده الشريك فى عقار شائع بدون إذن من شركائه يحول بعد القسمة على الحصة التى تخرج فى نصيبه .

ويشمل التأمين العقار بذاته وتوابعه وهذه التوابع هى العقارات بالتخصيص اللاحقة للعقار مادام أنها غير منفصلة عنه ثمار الأرض ومنتوجاتها مادامت غير منفصلة عنها وكذلك جميع التحسينات والزيادات الحاصلة فى العقار من غرس وبناء وسواء أكانت هذه التحسينات أو الزيادات من قبل الإنسان أو من قبل الطبيعة وسواء أكانت من قبل المديون صاحب العقار الأصلى أو من قبل صاحب اليد المتصل إليه العقار .

لكنه يحق لصاحب اليد هذا أن يطالب بالنفقات التى يكون أنفقها لصيانة العقار والاعتناء به . وأهم ميزات حق التأمين هى ثلاثة :

١ — هو حق تبعى بالنسبة للدين المؤمن عليه وبالنسبة للعقار موضوع التأمين فاعتباره تبعيا بالنسبة إلى الدين فإنه يسقط بسقوطه وأما كونه تبعيا بالنسبة إلى العقار فإنه لا يخول صاحب التأمين حق

التصرف بالعقار بصورة مباشرة كما هى حال أصحاب الحقوق العينية الأخرى فالتأمين ماهو إلا بمثابة حجز ملكية العقار .

٢ – خصوصية حق التأمين

لا يجوز إعطاء تأمين إلا على دين معين وإذا تعددت الديون فإنه يتوجب أن تكون معلومة ومعينة . أما التأمين على مجموعة ديون بأن يعطى الشخص تأمينا على جميع الديون التى سوف تترتب عليه فى المستقبل أو فى مدة معلومة فذلك غير جائز — ولا يجوز من جهة أخرى أن يعقد التأمين على مجموعة عقارات بل على عقار واحد أو عقارات معينة كل واحد بذاته .

وهذه القاعدة هى أيضا من مستلزمات نظام السجل العقارى إذ أن الحق العينى على العقار لا يكون له مفعول إلا إذا كان مقيدا على صحيفة ذلك العقار خاصة .

٣ – التأمين غير قابل التجزئة فيبقى بكامله ثابتاً على جميع العقارات المخصصة له وعلى كل جزء منها مادام أن الدين لم يدفع بتمامه .

أنواع التأمين

هما اثنان : التأمين الرضائى والتأمين الجبرى .

التأمين الرضائى

الناتج عن اتفاق بين الدائن والمديون . وهذا التأمين هو على ثلاثة أشكال أولا : التأمين المعقود للأمر (مادة ١٤٣ — ١٤٤) فيجوز تحويله مع الدين المؤمن عليه حوالة بسيطة شأن سائر السندات للأمر . ولكن ثمة شرط شكلى واحد لهذه الحوالة فالقانون يوجب أن يكون إمضاء المحيل مصادقا عليه رسميا . وإن أحكام حوالة التأمين هى نفس الأحكام الجارية على حوالة السندات للأمور الأخرى فيما عدا نقطة واحدة وهى أن مجيزى سند التأمين غير مسؤولين بالتضامن والتكافل .

والشكل الثانى هو التأمين العادى الخالى من عبارة الجبر والمعقود باسم الدائن شخصيا فلا يجوز تحويله إلا برضا المديون .

ولا يتعرف القانون اللبنانى للتأمين « لحامله » هذا باستثناء التأمين المؤمنة به سندات الشركات التى هى نفسها من نوع السندات لحامله والمنصوص عليها فى القرار ٧٧ بتاريخ ٢٦ أيار ١٩٣٣ .

والشكل الثالث من التأمين الرضائى هو ما يسمونه التأمين المؤجل (hypothéque défférée) . أما قانون الملكية فإنه يخصص مقطعا لهذا النوع من التأمين كأنه نوع قائم بذاته . ولكنه بالحقيقة ليس إلا شكلا من أشكال التأمين الرضائى . فما هو إذاً التأمين المؤجل ؟ . من المعلوم أن التأمين ، شأن كل حق عينى ، لا يترتب عليه مفعول إلا إذا قيد فى السجل العقارى وبعبارة أوضح وأخص لا يترتب مفعول ما على تأمين معقود على عقار إلا على شرط قيده فى الصحيفة العينية المختصة بالعقار المذكور . ومن المعلوم أيضاً أن قيود السجل العقارى جميعها هى علنية لكل شخص الحق بالاطلاع عليها . فمع كل ما فى ذلك من منفعة للمصلحة العامة فإن هذه العلنية تضر بمصلحة صاحب العقار وبصيته المالى لأن قيد التأمين يبقى ظاهرا للعيان بعد شطبه على أثر وفاء الدين . ومن الطبيعى أن أصحاب الأعمال من تجار وصيارفة وسواهم يؤثرون بأن لا يظل معلوما عند الكافة أنهم كانوا وجدوا بحالة مالية أرغمتهم على رهن عقاراتهم .

فهذه الاعتبارات حملت المشرع على إيجاد طريقة من شأنها التوفيق بآن واحد بين مصلحة الدائن ومصلحة المديون والمصلحة العامة وهذه الطريقة هى طريقة التأمين المؤجل . أما الديون الجائز التأمين عليها بصورة التأمين المؤجل فهى الديون الناتجة عن قرض أو عن فتح اعتماد لأجل قصير .

وأصول هذا التأمين وأحكامه هى الآتية :

بعد تحرير سند الدين والتأمين على الشكل العادى تسلم نسخته الأصلية أو صورة منها مع سند ملكية العقار إلى الدائن . فيعمد الدائن المذكور

إلى أيداع هذين المستندين لدى أمين السجل العقارى وبالوقت نفسه يقدم له معروضاً يحظر فيه عليه قيد أى حق عينى آخر يمس بحقه . عندئذ يقيد هذا الطلب فى السجل اليومى وفى صحيفة العقار قيدا مؤقتا دون أن يذكر شيء من ذلك على سند الملكية بذاته . أما مفعول هذا الطلب فأن مدته لاتتجاوز التسعين يوما . فاذا حدث أن تقدم فى هذه المدة شخص ثالث طالبا قيد حق عينى على العقار فإن أمين السجل العقارى قبل إجابة هـذا الطلب يبادر إلى قيد التأمين الذى كان طلب قيده سابقا ويكون تاريخ هذا القيد ذات التاريخ الذى كان تقدم به الطلب أولا .

وأما إذا انقضت مدة التسعين يوما دون أن يتقدم شخص ثالث بطلب قيد حق له فيتوجب على الدائن إما أن يسحب طلبه وإما أن يطلب قيده نهائيا .

فالتأمين المؤجل هو إذاً التأمين الذى يبقى مفعوله محفوظا مدة تسعين يوما على الأكثر دون أن يكون مقيدا فى السجل العقارى . فاذا صار قيده من ثم فينقلب إلى تأمين رضائى عادى .

ولا يخفى ما لهذه الطريقة فى تأجيل قيد التأمين من فوائد فمن جهة يحفظ التأمين المؤجل للدائن جميع حقوقه إلا أنه إذا لم يدفع له دينه فإن حقه بالتأمين يرجع مفعوله لتاريخ تقديم الطلب . ومن جهة أخرى فإن المدين أيضاً تكون مصالحه محفوظة للمستقبل إذ أنه إذا دفع الدين فلا يكون من أثر للتأمين على السجل العقارى .

التأمين الجبرى : (Hypothèque foreée)

التأمين الجبرى هو التأمين الناشىء عن أحكم القانون والمتوجب قيده

التأمين الجبرى (Hypothèque farcée)

التأمين الجبرى هو التأمين الناشىء عن أحكام القانون والمتوجب قيده جداً على صاحب العقار . والتأمين الجبرى هو غير التأمين القانونى

(hypolathèque légale) لأنه يحتاج إلى قيد ولا تحدث مفاعيله حكما بقوة القانون وحده . وفضلا عن ذلك فإن هذا القيد لا يحصل إلا بموافقة السلطة أى المحاكم كما هو مبين فى أحكام كل نوع من أنواع التامين الجبرى . فطلب صاحب هذا التأمين لا يكفى بذاته لاجراء القيد بل يقتضى له قرار يثبته وبناء على هذا القرار ووفقاً لمندرجاته يصير قيد التأمين .

والتأمينات الجبرية كلها تأمينات خصوصية فمهما كثرت الديون المؤمن عليها ومهما كثرت العقارات الخاضعة للتأمين فإنه يلزم تعيين هذه العقارات وتلك الديون — حسب أصول نفصلها فيما بعد .

وعلى كل حال فالتأمينات الجبرية لا يجوز عقدها إلا باسم دائن بذاته فلا يمكن عقدها للأمر .

أنواع التأمينات الجبرية

يوجد خمس فئات من التأمينات الجبرية وهى : —

١ — تأمين القاصرين والمحجور عليهم على عقارات أوصيائهم للديون التى تستحق على هؤلاء الأوصياء نتيجة أعمال وصايتهم . أما تعيين العقارات المخصصة لهذا التأمين وشروطه فيعود حق الفصل فى ذلك جميعه للسلطة المختصة قانونا فى مسائل الوصاية . ولا تعين هذه السلطة للتأمين على حقوق القاصر إلا المقدار والعدد الكافى من العقارات لهذا الغرض . أما إذا رأت السلطة المذكورة وجوب رهن جميع عقارات الوصى فى هذه الحال أيضاً لا يكون التأمين عاما بل يتوجب تعيين كل عقار من عقارات الوصى على حدة ووضع اشارة التأمين عليه .

وأما فيما يتعلق بخصوصية الدين المؤمن فإن هذه القاعدة يصعب تطبيقها على تأمين القاصرين والمحجورين لأن هذه الديون لا يمكن تعيينها على التحقيق إلا عند انقضاء وظيفة الوصى عند المحاسبة ولذلك فإن تعيين

ما يمكن أن يتوجب من الدين على الوصى عند مباشرته وظيفته لا يكون إلا تعييناً مؤقتاً وعلى التقريب .

٢ — تأمين الزوجة على عقارات زوجها

إن حقوق الزوجة المالية على زوجها تعين بحسب قانون الطائفة التى ينتسب لها الزوجان أو قانون الدولة التى ينتسبان إليها إذا كانا أجنبيين ونذكر من هذه الحقوق على سبيل المثال الدوطة التى يكون تسلمها الزوج ويتوجب عليه إعادتها إذا فسخ الزواج أو بطل والتعويضات التى يمكن أن تترتب بذمته نحو زوجته . وتنص المادة ١٣٤ ق . م أن العقارت الواجب تأمينها لمصلحة المرأة المتزوجةوشروط هذا التأمين يمكن تعيينها بنص صريح فى عقد الزواج المحرر أمام السلطات ذات الصلاحية . وإذا لم يحرر عقد زواج أو إذا كان العقد خلواً من البيانات اللازمة لتقرير التأمين الاجبارى فإن محكمة محل إقامة الطرفين تقرره .

٣ — التأمين المستحق للدولة

تنص المادة ١٣١ ق.م فقرة ٣ أن للدولة والإدارات العامة والبلديات تأميناً جبريا على عقارات الموظفين المحاسبين وأن للدولة خاصة تأميناً إجبارياً على عقارات مديونيها بوجه الاجمال . وهذا التأمين الاجبارى فى كل من هاتين الحالتين يختلف عن الامتياز المنصوص عليه فى المادة ١١٧ تأميناً لبعض من الديون المستحقة للدولة . فإذا كان للدولة ثمة دين من هذا النوع فيكون مؤمناً بالامتياز وليس بالتأمين الاجبارى .

أما أصول تقرير التأمين الاجبارى المستحق على المحاسبين ومديونى الدولة فهى أصول تختلف عن الأصول العادية وهى منبعثة عن مبادىء الحق العام الإدارى . فتقرير التأمين المذكور لا يكون باتفاق بين الطرفين أو بقرار قضائى بل أنه يفرض فرضاً بقرار من وزير المالية أو من يقوم

مقامه يعين بموجبه العقارات الخاضعة للتأمين والديون المؤمن عليها والشروط الأخرى .

٤ — تأمين البائع والمبادل والمقاسم

أما الديون المؤمن عليها بالتأمين الاجبارى فهى :ـ

ا — فى البيع : دين الثمن . أما مايمكن أن يكون من ديون أخرى ملحقة بالثمن فلا ينص عليها القانون بشىء وهى مسألة فيها نظر .

ب — فيما يختص بالمبادلة فالتأمين يكون محله إذا كان وجد فرق بين قيمة كل من العقارين المبادلين . فيستحق حينئذ لصاحب العقار الأدنى قيمة مبلغ تعويض عن الفرق المذكور . وهذا المبلغ يكون مؤمنا عليه بتأمين اجبارى على عقار الفريق الآخر .

حـ — فيما يختص بالمقاسم فإن التأمين محله فيما إذا كان وجد فرق بين حصص المتقاسمين فيستحق لصاحب الحصة الأدنى قيمة مبلغ من المال بمقدار قيمة هذا الفرق ويكون هذا المبلغ مؤمنا عليه بتأمين جبرى على العقار الذى يكون خرج بنصيب صاحب الحصة الكبرى .

وإذا لم يتفق الطرفان على هذا التأمين الجبرى فينبغى لثبوته الاستحصال على حكم من المحكمة .

٥ — تأمين دائنى التركة والموصى لهم

لنتفهم جيداً أحكام هذا النوع الجديد من التأمين ينبغى لنا أن نعيد إلى ذاكرتنا بعضاً من أحكام نظام الإرث ولا سيما القاعدة الشرعية المشهورة القائلة بأن لا إرث قبل وفاء الدين . فمن مقتضى هذه القاعدة أن أموال التركة ومنها العقارات ملك المتوفى لا تنتقل إلى الوارث ما دام أن الديون العالقة بذمة المورث والوصايا التى أوصى بها لم يصر وفاؤها . فإذا

حدث أن تصرف الوارث بمال من أموال التركة بالبيع أو الهبة مثلا فإن المشترى أو الموهوب له يبقى معرضاً لخصومة دائنى التركة والموصى لهم . وسواء فى ذلك أكان الوارث والمشترى والموهوب له حسنى النية أى جاهلين وجود ديون على التركة ووصايا أم غير حسنى النية .

فهناك إذا مصالح متعارضة استرعت نظر المشترع فسعى جهده للتوفيق بينها بقدر الإمكان . من ذلك أنه قرر مبدأ فرز التركات (Leporatioudes patriupiues) ووضع لذلك الأصول الآتية :-

إن عقارات التركة وأموال الوارث هى مبدئياً مفصولة عن بعضها البعض عملا بالقاعدة الشرعية أن لا إرث قبل وفاء الدين .

إنما لا يمكن للدائنين والموصى لهم أن يتذرعوا بأحكام هذه القاعدة إلا إذا بادروا بقيد حقهم بذلك فى السجل العقارى على صحيفة كل عقار من عقارات التركة .

وهذا القيد هو اجبارى أى أنه لا يمكن للورثة أن يعارضوا فى إجرائه . ولكنه مشروط بمهلة معينة إذ يلزم اجراءه فى مدة ستة أشهر من تاريخ الوفاة .

فإذا حصل هذا القيد بحسب شروطه يكون لدائنى التركة والموصى لهم أن يلاحقوا استيفاء ديونهم والتنفيذ على أموال التركة دون أن يخشوا مزاحمة دائنى المورث الشخصيين .

الأصول

إن أصول قيد التأمين الجبرى الذى نحن بصدده تختلف قليلا عن أصول قيد التأمينات الجبرية الأخرى . فإذا لم يحصل اتفاق بين الطرفين على إجراء القيد لابد من مراجعة المحاكم المدنية للاستحصال على قرار بذلك . وتجدر الملاحظة هنا أن القانون لا يوجب على جميع المستحقين بأن يتقدموا بطلب

القيد . فطلب واحد منهم يفيد جميع المستحقين الآخرين .

ويجرى مفعول التأمين منذ تاريخ قيده فعلا فى السجل العقارى بنوع أن دائن التركة والموصى لهم لا يحق لهم التذرع بقاعدة ، لا ارث قبل وفاء الدين ، فيما يتعلق بأعمال التصرف التى يكون باشرها الورثة قبل حصول يد التأمين .

إلا أنه يحق لأصحاب المصلحة من دائنين وموصى لهم أن يبادروا إلى إجراء قيداحتياطى انتظارا لتقديمهم الطلب إلى المحكمةوصدور قرار منها فيكون مفعول هذا القيد أن كل عمل تصرف يباشره للورثة يبقى مفعوله موقوفا على ما سيكون من أمر التأمين الاجبارى فإذا صدقت المحكمة على طلب قيد هذا التأمين فيرجع مفعول هذا القرار إلى تاريخ القيد الاحتياطى وتلغى جميع أعمال التصرف التى يكون أجراها الورثة .

٦ — التأمين الناشىء عن الأحكام القضائية

لم يرد ذكر هذا النوع من التأمين فى قانون الملكية بل فى قانون المحاكمات المدنية الجديد المطبق فى لبنان منذ تشرين الأول سنة ١٩٣٤ (مادة ٤٥٣ — ٤٥٧) .

وملخص أحكام هذه المواد هو أن كل من استحصل على قرار مبرم يتضمن الحكم له بمبلغ من المال أو وجوب إجراء عمل له الحق بقيد تأمين جبرى على عقارات المحكوم عليه تنفيذا لهذا الحكم . فيتقدم المحكوم له بطلب القيد إلى دائرة الإجراء . ولرئيس هذه الدائرة حق واسع بالتقدير فهو يعين ما يجب أن يشمله التأمين من عقارات المحكوم عليه بحسب قيمة هذه العقارات بالنسبة إلى مبلغ الدين وتوابعه . وقرار رئيس دائرة الإجراء هو قابل للاستئناف .

ثانياً — مفاعيل التأمين

إن مفاعيل التأمين فى القانون اللبنانى هى بوجه الاجمال المفاعيل العادية التى تقرها سائر الشرائع الحديثة .

إن التأمين — وهذه هى ميزته الأصلية بالنسبة إلى سائر طرق التأمين الأخرى كالرهن والبيع بالوفاء — لا يجرد الدائن من ملكيته للعقار ولا من حيازته والانتفاع به . فحقوقه تبقى على حالتها السابقة للتأمين مع حفظ حقوق صاحب هذا التأمين . وهذه الحقوق تقتصر على حق الأفضلية وحق التتبع .

(ا) حق الأفضلية : أى حق الدائن صاحب التأمين باستيفاء دينه كاملا دون سائر الدائنين .

أما فيما يختص بالدائنين العاديين فحق الأفضلية هو حق مطلق تجاههم سواء أكان تاريخ دينهم لاحقا أم سابقا لدين صاحب التأمين .

وأما فيما يختص بوجود أكثر من صاحب تأمين واحد فإن حق الأفضلية يعنى أن صاحب كل تأمين يفضل على من كان لاحقاً له تاريخاً من أصحاب التأمين الآخرين وفقاً للقاعدة المشهورة (الأسبق تاريخا هو الأقوى حقاً) التى هى من ميزات جميع الحقوق العينية بمختلف أنواعها .

أما تاريخ التأمين المعتبر قانوناً فليس هو تاريخ العقد الذى يكون نشأ عنه الدين بل التاريخ الذى يحصل فيه قيد التأمين فى السجل العقارى أو بالأحرى التاريخ الذى يكون تقدم فيه الدائن بطلب هذا للقيد وأن الحكمة من هذه القاعدة هى أنه لو كان حق صاحب التأمين معلقا على قيده الفعلى فى السجل فإنه يظل تحت رحمة موظفى السجل معرضا لاهمالهم أو سوء تصرفهم فيقدمون قيداً على قيد أو يتأخرون فى إجراء التسجيل فيفسح بذلك المجال للمديون بأن يتصرف بعقاره .

وإذا تقدم أكثر من طلب قيد فى اليوم الواحد فإن حق الأولوية يعين بالنسبة للساعة التى يكون تقدم بها كل من هذه الطلبات وإذا حدث

أن تقدم طلبان أو أكثر فى آن واحد فلا يعود من حق أفضلية بينهما ويعاملون كأنهم كلهم من درجة واحدة .

ب — أما حق التتبع الذى يترتب على التأمين فيذكره القانون فى عدة نصوص منها المادة ١٢٠ و ١٤٥ ق . م فهو من ميزات التأمين الأصلية شأنه فى ذلك شأن سائر الحقوق العينية .

إلا أن حق التتبع فى التأمين مقصور على الغاية المقصودة منه فلا يمنع المالك المديون من التصرف بعقاره بمختلف الطرق البيع والهبة وما سوى ذلك من مختلف أعمال التصرف وأن كل ما فى الأمر هو أن هذه الأعمال لا يكون لها مفعول تجاه صاحب التأمين . وأما بحد ذاتها فإنها تبقى قائمة بنوع أنه إذا زال حق التأمين فإنها تعود إلى أصل مفعولها . ولذلك فإنه يمكن القول أن حق التتبع فى التأمين ما هو إلا مظهر من مظاهر حق الأفضلية بالنسبة إلى كل شخص اكتسب حقا عينيا على العقار ،

أما تنفيذ حق التتبع فشأنه شأن تنفيذ التأمين بوجه المديون بالذات فعند استحقاق الدين يبادر الدائن لتنفيذ التأمين بطلب بيع العقار وفقا للأصول المعينة قانونا كما لو كان العقار باقيا بيد المديون الأصلى (مادة ٧٢٠ وما يليها محاكمات مدنية) .

وللشخص الثالث صاحب اليد الحق بأن يوقف مفعول هذه المعاملة بأن يدفع للدائن صاحب التأمين مبلغ دينه . والقانون يعطيه أيضا الحق بأن يحرر العقار من حق التأمين حتى قبل كل معاملة تنفيذ وملاحقة وحتى قبل استحقاق الدين فيعرض على الدائن إيفاء دينه مع توابعه وفوائده فيوقف التأمين عن العقار (١٤٦ و ١٤٧ ق . م) .

أما معاملة تصفية الحقوق (purge des droits) أى تلك المعاملة التى تجيز لمن اتصل إليه العقار بأن يتخلص حتى قبل كل مطالبة من جميع التأمينات دفعة واحدة بأدائه ثمن العقار فهى مبدئيا مسألة فيها خلاف وقد أثارت انتقادات كثيرة . وأن أغلبية البلاد التى اعتنقت نظام السجل العقارى

قد نبذت هذه المعاملة وهذا هو شأن القانون اللبنانى بخلاف القانون المصرى الذى ينص على المعاملة المذكوره فى الماده ١٠٦٤ وما يليها من القانون المدنى

ثالثا : طرق انتقال التأمين وأسباب انتهائه :

ينتقل التأمين بين الأحياء بطرق ثلاث : —

(ا) ينتقل بصورة تبعية بانتقال الدين المؤمن عليه من الدائن الأصلى إلى سواه (مادة ٢٨٥ من قانون الموجبات والعقود) .

ولكن شروط انتقال التأمين الشكلية تختلف عن شروط انتقال الدين بذاته . فبينا أن انتقال الدين لا يقتضى له ألا تراضى الطرفين مع إبلاغ الانتقال إلى المدين . فإن انتقال الدين مع التأمين لا يتم إلا على شرط قبول المديون الصريح وقيد هذا الانتقال فى السجل العقارى (مادة ١٤٣ — ١٤٤ من قانون الموجبات والعقود) هـذا باستثناء ما إذا كان سند التأمين محرراً للأمر .

(ب) ويتم انتقال التأمين عند ما يدفع الشخص الثالث المتصل إليه العقار الدين المتوجب للدائن صاحب حق التأمين فيقوم هو مقام هذا الدائن (مادة ٣١٢ من قانون الموجبات والعقود) .

(حـ) التنازل للغير عن التأمين لوحده منفصلا عن الدين .

انتهاء التأمين :

يسقط التأمين بالأسباب العادية المعروفة فى جميع الشرائع فيسقط التأمين عادة بسقوط الدين وتبعاً له ويسقط التأمين بصورة أصلية إذا تنازل عنه الدائن دون أن يتنازل عن الدين بذاته .

وفى جميع هذه الأحوال لا تصبح مفاعيل السقوط تامة إلا بشطب قيد التأمين من السجل العقارى .

المقطع الثالث ــ الامتيازات العقارية

من المعلوم أن حق الامتياز لا يختلف فى جوهره وفى مفاعيله عن حق التأمين فهو كالتأمين حق عينى مترتب على عقار تأميناً لدين مع بقاء العقار فى يد المديون لا يختلف عنه إلا من وجوه ثانوية . من حيث سببه إذ أن الامتيازات هى موضوعة تأمينا على ديون ذات صفة معينة كديون الخزينة دون سواها بينما أن التأمين يستعمل للتأمين على أى نوع كان من الديون ــ ثانيا ــ لا امتيازات إلا الامتيازات المنصوص عليها فى القانون لبعض الديون التى عينها بينما أن أغلب التأمينات مصدرها إرادة الأفراد المتعاقدين ــ ثالثا ــ إن الامتيازات تتقدم حكما على التأمينات عند التزاحم .

إن القانون اللبنانى لا يتعرف إلا إلى نوع واحد من الامتيازات وهى الامتيازات الخاصة ولا وجود فيه للامتيازات العامة أى الامتيازات المترتبة على مجموع أملاك المديون العقارية .

والامتيازات الخاصة هى نفسها لها صفة استثنائية فالقانون يعدد الديون التى تتعلق بها تلك الامتيازات على وجه الحصر لنوع أنه لا يمكن التوسع بها . وهذه الديون هى أولا الديون الآتية المذكورة فى المادة ١١٨ ق . م :

١ ــ الدين المحدد بالمادة ٤٤ من القرار ١٨٦ المؤرخ فى ١٥ أذار سنة ١٩٢٦ أى جميع الرسوم والنفقات المترتبة للخزينة نتيجة أعمال التحديد والمسح وما شابه .

٢ ــ النفقات القضائية الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه .

٣ ــ رسوم الانتقال والغرامات التى تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن البيع

وأنه يخال لقارىء المادة ١١٨ المذكورة أنه ما عدا هذه الامتيازات الثلاثة لا يوجد امتيازات أخرى البتة إذ أن الفقرة الأولى من تلك المادة تنص على أن الديون الممتازة ثلاثة لا غير . . . ولكن الواقع هو أنه ثمة بضعة

مواد قانونية مختلفة تنص على ديون ممتازة أخرى . ونذكر من ذلك المادة ٩٧٦ من قانون الموجبات والعقود المتعلقة بعقد الضمان وهى تنص على أن للضامن حق امتياز الشىء المضمون لاستيفاء دين القسط المتوجب له وإذا تزاحمت هذه الامتيازات فكيف يكون الترتيب بينها وهل من حق أولوية للواحد بالنسبة لغيره ؟

إن المادة ١١٨ ق . م لم تنص على شىء صريح من هذا القبيل وكل ما فى الأمر هو أن المادة المذكورة تعدد الامتيازات الثلاثة الواحد تلو الآخر فهل يجب أن نستنتج من ذلك أن الترتيب المذكور يفيد معنى الأولوية وأن كل امتياز له حق أولوية على ما هو مذكور بعده ؟ . هذا فيما يختص فى الامتيازات المذكورة فى قانون الملكية . أما امتياز الضامن فقد ورد بشأنه نص صريح فى نفس المادة ٩٧٦ من قانون الموجبات والعقود إذ تقول أن هذا الامتياز يلى فى الترتيب امتياز المصاريف القضائية .

فنظن أنه يستنتج من ذلك بصورة غير مباشرة الترتيب الوارد فى المادة ١١٨ يجب أن يعمل به فى حق جميع الامتيازات وأن لكل امتياز حق أولوية بالنسبة للامتياز المذكور بعده .

إن الامتيازات التى ذكرناها باعتبارها امتيازات قانونية لا تحتاج إلى التسجيل وقد نصت على ذلك المادة ١٩ ق . م .

ويترتب للامتياز أولا حق الأفضلية بالنسبة لباقى الديون من ديون عادية وديون مؤمن عليها .

أما حق التتبع أى حق صاحب الدين على العقار تجاه أى من كان فى يده هذا العقار فمسألة فيها خلاف .

ذلك أن الامتياز غير خاضع للقيد فى السجل العقارى فكيف يمكن الادعاء به تجاه صاحب اليد الأجنبى إذ من المعلوم أنه لا يمكن الادعاء بالحقوق العينية تجاه الغير إلا إذا كانت مسجلة ؟ . ومما يستلفت النظر من هذا القبيل هو أن المادة ١١٧ ق . م . بينما هى تذكر حق الأفضلية المتعلق بالامتياز

فإنها تهمل ذكر حق التتبع . فهل يستنتج من جميع ذلك أن لاحق تتبع للامتياز ؟ . هذا مالا نظن لأن استنتاجا كهذا يتنافى مع طبيعة حق الامتياز وهو حق عينى وكل حق عينى يترتب عليه حكما حق التتبع . وإذا كان القانون أعفى الامتياز من معاملة التسجيل فانه يكون من التناقض أن يفترض أن المشترع الذى وضع هذه القاعدة لمصلحة أصحاب الديون الممتازة رتب عليها حكما مخالفاً لتلك المصلحة .

إن سكوت المشترع عن ذكر حق التتبع فى تعريف الامتياز لا يفيد ضرورة إنكار هـذا الحق فالمادة ١٢٠ ق . م . مثلا فى تعريفها حق التأمين لا تذكر حق الأفضلية المتعلق به مع أن هذا الحق ثابت بلا أدنى ريب .

الفصل الثالث

كيفية اكتساب الحقوق العينية

هذه المسألة هي من أدق المسائل فى القانون العقارى اللبنانى ان لم نقل أدقها . وهى ناشئة عن أحكام نظام السجل العقارى نفسه وبالأخص عن قاعدة وجوب قيد جميع الحقوق العينية . وهذه المسألة هى بالاختصار معرفة ما إذا كان هذا القيد هو العامل الجوهرى فى ثبوت الحق العينى بقطع النظر عن السبب الأصلى المرتكز عليه . أم إن العامل الجوهرى فى ذلك هو السبب الأصلى الذى ينشأ عنه الحق من عقد إرث أو وقف . . . الخ فلا يكون القيد العقارى فى هذه الحال إلا وسيلة لتأمين علنية المعاملة غاية جعلها نافذة بحق الأجانب عن العقد .

مسألة شائكة يكتنفها الغموض الشديد والسبب الأول فى ذلك يعود لحالة النصوص القانونية ذاتها التى تظهر متناقضة بعضها لبعض لا سيما تلك النصوص المتعلقة بطرق اكتساب الحقوق العينية وبمفعول العقود .

وليس لنا الآن متسع من الوقت للخوض فى بحثها وبيان مافيها من وجوه خلاف ومن آراء متضاربة . وموجز القول فى ذلك على ما نرى هو أنه لا يترتب على تلك المسألة جواب واحد . فالحلول تختلف باختلاف الأسباب المؤدية لاكتساب الحقوق العينية ولذلك فاننا سنبتدىء ببيان هذه الأسباب ثم ننتقل لبيان مفعول كل واحد منها .

المقطع الأول الإلحاق (مادة ٢٠٦ — ٢١٩ ق . م)

الإلحاق هو بحسب تعريفه العام تلك الطريقة التى يكتسب بها مالك العقار ملكية جميع ما يتصل بهذا العقار أو ما يتحد به بصورة طبيعية

كاكتساب ملكية الطمى أى التراب الذى يجتمع على التوالى على الأرض المجاورة لمجرى ماء. وأما بصورة اصطناعية بفعل الإنسان.

وأكثر مايقع من حوادث الإلحاق هى مايحصل بفعل الإنسان ولذلك فإن أهم الأحكام المتعلقة بالإلحاق هى الأحكام المختصة بالالحاق الاصطناعى وأهمها أحكام الغرس والبناء فنقتصر فيما يلى على بيان نصوصها. وينبغى فى ذلك التفريق بين حالات ثلاث :-

١ — الأغراس والأبنية هى من فعل صاحب الأرض

فقى هذه الحال يحصل الإلحاق حكما إلا أنه إذا كانت المواد المستعملة للغرس أو البناء ملك الغير فيستحق لصاحبها تعويض بقدر قيمتها.

٢ — الأغراس والأبنية هى من فعل الغير وهو سيء النية أى أنه غرس أو بنى وهو عالم انه لاحق له فى الأرض

فقى هذه الحال أن الخيار متروك للمالك بأن يجبر صاحب الغرس أو البناء على قلعة أو أن يبقيه فيتملكه إلحاقا على أن يدفع لصاحب الغرس أو البناء قيمة المواد المستعملة بعد خصم مصاريف القلع الذى كان يمكن أن يجبر عليه البانى أو الغارس.

٣ — الأغراس أو الأبنية هى من فعل شخص غير صاحب الأرض وهو حسن النية

المسألة هى على وجهين :—

(١) إذا كانت قيمة الأغراس أو الأبنية تزيد على قيمة الأرض فلمن قام بها الخيار بأن يطالب بثمن ما يكون غرسه أو بناه صاحب الأرض ويتركه ملكا له. أو بأن يتملك الأرض لقاء دفع ثمنها وفى هذا الظرف يحصل الإلحاق بصورة معاكسة أى أن الأرض تلتحق بما يكون قد قام عليها.

(٢) أما إذا كانت قيمة الأغراس أو البناء معادلة لقيمة الأرض أو أدنى منها فلا حق لصاحب الأغراس أو البناء إلا بالتعويض ويكتسب صاحب الأرض ملكيتها الحاقا بالأرض .

على كل حال ومهما يكن من أمر الالحاق فى تلك الظروف المختلفة فالمسألة الهامة الآن هى تعيين الوجه القانونى الذى يحصل به هذا الالحاق . أيحصل اكتساب الملكية حكما بمفعول الالحاق بذاته أو أنه يقتضى لذلك قيده فى السجل العقارى . والذى يتبين من نصوص القانون ومن المبادىء العامة أن اكتساب الملكية يحصل حكما بمفعول الالحاق بذاته إذ أن ما يلتحق بعقار يندمج به اندماجا تاماً ولا يبقى له كيان مستقل ليحتاج إلى قيد جديد لذاته فيدخل فى حكم العقار نفسه هذا باستثناء حالة واحدة وهى حالة اكتساب الشخص الثالث الحسن النية ملكية أرض الغير الذى يكون غرس أوبنى بها . فهو يكتسب هذه الملكية حكما بمفعول الالحاق ولكن هذا الاكتساب يتعارض مع قيود سابقه تثبت ملكية صاحب الأرض . ومادامت هذه القيود على تلك الحال فلا يمكن الادعاء بعكسها تجاه الغير . ولذلك يقتضى تصحيح هذه القيود وتحويلها على اسم صاحب الأرض الجديد .

المقطع الثانى ــ الأرث . الاستملاك . الحكم

فى هذه الأحوال الثلاثة ، كما فى الالحاق ، يحصل اكتساب الحق العينى حكما أى أن الأسباب المذكورة من توارث واستملاك وحكم قضائى يشكل كل واحد منها السبب المكسب بذاته للحق العينى المورث أو المستملك أو المحكوم به دون قيد هذا الحق فى السجل العقارى . وذلك هو صراحة المادة ٢٠٤ فقرتها الثانية :ــ

« كل من يكتسب عقارا بالارث أو بالاستملاك أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل . . . » فيتفرع على هذا الأصل أن للوارث أو المستملك أو المحكوم

له أن يباشر بممارسة حقه منذ تاريخ حصول السبب المسبب لاكتسابه فينتفع به بمختلف طرق الانتفاع من استغلال أو إيجار . . . ألخ .

ولكن لابد لنا من ملاحظة أن ثمة نصا آخر يبدو مخالفاً لما نصت عليه المادة ٢٠٤ بفقرتها الثانية . فالمادة ٢٢٨ تذكر الإرث فى عداد الأسباب المكسبة لحق القيد (فقط) فى السجل العقارى (يكتسب حق القيد فى السجل العقارى بالطرق الآتية ، أولا — الإرث . . .) . اىما هذا النص مع كل ما يظهر فيه من مخالفة للمبدأ المذكور فى المادة ٢٠٤ لا يمكن التوقف عنده لتعطيل مفعول المبدأ هذا فيتوجب علينا أن نفسره تفسيرا واسعا يجعله متلائما مع القاعدة الأصلية فنقول أن كل ما يمكن أن يعنيه نص المادة ٢٢٨ هو أن الحق المكتسب بالإرث يترتب عليه بالتبعية الحق بقيده فى السجل العقارى .

ولكن إذا كان القيد لا يشكل السبب الجوهرى فى ايجاد الحق إلا أنه شرط لازم لممارسة هذا الحق عندما تتطلب هذه الممارسة نفسها قيداً آخر أو تصطدم بقيد آخر . ولذلك فإن المادة ٢٠٤ تزيد على قولها ، أن كل من يكتسب عقاراً بالارث أو الاستملاك أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل ولكن لا يكون للاكتساب مفعول إلا بعد التسجيل ، مثال ذلك . —

لا يمكن للوارث أن يتصرف بالعقار المورث بالبيع أو بغير ذلك من طرق التصرف إلا إذا كان أتم قيد هذا العقار باسمه لأن كل عمل تصرف كما أنه لا يتم بذاته إلا بالقيد فكذلك لا يتم أيضاً إلا إذا كان مستندا إلى قيد سابق .

ويتفرع على ذلك أيضاً أن الحق الغير مسجل لا يمكن أن يتعارض مع حقوق سبق تسجيلها مثلا : —

إذا اشترى فلان العقار المحكوم به لآخر من المحكوم عليه وذلك قبل أن يسجل المحكوم له الحكم الذى كان استحصل عليه فإنه لا يمكن للمحكوم له منازعة المشترى فى مشتراه .

المقطع الثالث ـ الإستيلاء (٢٣٤-٢٣٨ ق . م)

إن الاستيلاء أى اكتساب ملكية عقار لا مالك له بحيازته بوضع اليد عليه فليس له مجال للتطبيق فى لبنان حيث لا يوجد ، عموما ، عقارات لا مالك لها . فإذا كان ثمة عقارات لا مالك لها من الأفراد فتكون ملكا للدولة . وإذا كان لا بد من الكلام عن الاستيلاء فى القانون اللبنانى فمحله لا يكون إلا فيما يختص بالأراضى المسماة الأراضى الخالية المباحة التى سبق لنا ذكرها ولكن هذا الاستيلاء ليس هو الاستيلاء بمعناه الأصلى بل هو نوع خاص قائم بذاته لاكتساب حق عينى على الأراضى الخالية المباحة . وفقا لأحكام نبينها فيما يلى .

ومما ينبغى الانتباه اليه بادىء ذى بدء هو أن هذا النوع من الاستيلاء لا يكفى بحد ذاته لاكتساب الحق فى الأراضى الخالية المباحة لأنه لا يعطى لصاحبه الا ما يسميه القانون حق أفضلية أى الحق بأن يفضل على سواه فى اكتساب حق التصرف اذا توفرت فيه الشروط القانونية الأخرى . فهناك إذاً شروط منصوص عليها صراحة فى القانون وهى : —

أولا — أن تكون حيازة الأرض حصلت ابتداء بإذن من الدولة .

ثانياً — لا يتم مفعول الاستيلاء إلا إذا أثبت المستولى أنه جعل الأرض صالحة للفلاحة أو أنه بنى أو غرس فيها وذلك مدة ثلاث سنوات على الأقل .

ثالثاً — اتمام سائر الشروط المنصوص عليها فى الأنظمة الخاصه المتعلقة بأملاك الدولة .

أما مفعول هذا الاستيلاء — أو الأشغال كما يقول القانون فى ترجمته العربية — فهو اكتساب حق التصرف وليس حق الملكية بذاته . إذ أن الأرض تبقى رقبتها ملكا للدولة فتصبح حالتها كحالة الأراضى الأميرية العادية وبعبارة أخرى أن العقار الذى كان بالأصل من نوع العقارات الخالية المباحة ينقلب إلى عقار أميرى ويصبح خاضعاً لأحكام الأراضى الأميرية .

أما كيفية حصول هذا المفعول فإن الاستيلاء لا يشكل بذاته — حتى بعد استيفاءه شروطه — السبب المكسب لحق التصرف كما هو الحال فى الإلحاق والإرث . فهذا السبب لا يتم مفعوله إلا بعد إجراء القيد فى السجل العقارى . فالقيد إذاً هنا هو العنصر المنشىء للحق العينى .

واذا تقاعدت الدولة أو استنكفت عن القيام بالتزامها فلصاحب الحق أن يرغمها على ذلك باستحصاله على حكم قضائى يتضمن وجوب قيد الحق المكتسب على الوجه القانونى . وفى هذه الحال يصبح الحكم هو بذاته منشئا للحق المحكوم به شانه فى ذلك شأن جميع الأحكام الأخرى كما بينا ذلك سابقا .

المقطع الرابع مرور الزمان (أو التقادم)

إن أحكام مرور الزمان فى القانون اللبنانى ليست موحدة فهى تختلف باختلاف موضوعها . تختلف فى الحقوق الشخصية عما هى فى الحقوق العينية .

إن أحكام مرور الزمان فى الحقوق الشخصية وفى الدعاوى الناجمة عنها ومرور الزمان هذا هو مرور الزمان المسقط دون سواه — فمنصوص عليها فى قانون الموجبات والعقود (مادة ٣٤٤ — ٣٦١) . والمدة فيه هى عشر سنين مبدئيا إلا أن بعض أنواع من الموجبات تسقط بمدة أقصر بخمس سنين أم بسنتين .

أما فيما يتعلق بالحقوق العينية فهناك أحكام أخرى . وإننا نقتصر فى كلامنا عن مرور الزمان على الحقوق العقارية . أما الأعيان المنقولة فإن مجال تطبيق مرور الزمان عليها هو ضيق جداً نظرا لتلك القاعدة التى تبناها المشترع اللبنانى . (مادة ٣٠٧ وما يليها فى محاكمات مدنية) والقائلة بأن إحراز العين المنقول إذا كان مرتكزا على نية حسنة يفيد حكما ملكية هذه العين . إنما يستثنى من حكم هذه القاعدة حالة ما إذا كان العين المحرز ضائعا أو مسروقا .

فى هذه الحال يجوز لصاحب العين المطالبة به تجاه من أحرزه ولو عن حسن نية إلا أن حق المطالبة هذا يسقط بمرور زمان مدته ثلاث سنوات .

نعود إلى كلامنا عن مرور الزمان فى الحقوق العينية العقارية فنقول بادىء ذى بدء أن مرور الزمان هذا لم يعد له من مبرر فى نظام السجل العقارى فمن المشهور أن الحكمة الأصلية فى أحكام مرور الزمان هى أن لا يبقى صاحب الحق — الذى قد يكون فقد على مر الأيام سنداته المثبتة معرضا للمطالبات والدعاوى غير المحقة . فكثيرا ما يحدث أن صاحب الحق مادام أنه متصرف بحقه لا يكترث بالمحافظة على مستنداته الأصلية . وهناك أيضا ظروف عديدة تؤدى لضياع هذه المستندات على أثر حوادث مختلفة . فيكون من الحيف أن يبقى صاحب الحق معرضا لدعوى يقيمها عن سوء نية مالك سابق تكون بقيت بيده أو بيد ورثته مستندات ملكية العقار . ولذلك فإن القانون يحميه لمجرد تصرفه بالعقار مدة طويلة باعتبار أن هذا التصرف هو الدليل الكافى على شرعية حقه الأصلى .

أما فى نظام السجل العقارى فإن أسباب فقدان سندات الملكية قد أصبحت معدومة إذ أن قيود السجلات العقارية هى ثابتة أبداً فلو كان بقى لمرور الزمان حكم فى ظل هذا النظام لكان ذلك يؤدى لحماية المغتصبين وليس لحماية أصحاب الحق الشرعيين

ولذلك فقد نصت المادة ٢٥٥ (ق . م) — « لا يسرى مرور الزمان على الحقوق المقيدة فى السجل العقارى . . . » كما نصت على نفس القاعدة المادة ١٩ من القرار ١٨٨ الصادر فى ١٥ آذار ١٩٢٦ .

ويشمل حكم هذه القاعدة أيضاً « العقارات التى هى من أملاك الدولة » (مادة ٢٥٥) والعقارات المتروكة والمحمية والمرفقة . (مادة ٢٥٦) . وذلك لأسباب خاصة معروفة لا مجال لتفصيلها هنا .

إذا فى تلك العقارات جميعها لا مرور زمان . لا مرور زمان مكسب ولا مرور زمان مسقط .

ولكن ذلك كله لم يمنع المشترع من أن يضع أحكاما مفصلة لمرور الزمان كطريقة لاكتساب الحقوق العينية على العقارات وهى الأحكام المنصوص عليها فى المواد ٢٢٨ و ٢٥٧ – ٢٦٦ . ذلك أنه لا يزال لمرور الزمان مجال واسع للتطبيق فقد ذكرنا منذ برهة أن مرور الزمان لم يلغ إلا فيما يتعلق بالعقارات الخاضعة لنظام السجل العقارى ومن المعلوم أن بعض المقاطعات من الأراضى اللبنانية لم تزل لتاريخ اليوم غير خاضعة لهذا النظام لأن أعمال التحديد والتحرير لم تجر بعد فيهما .

وهناك أيضاً أحوال خاصة يجرى فيهما حكم مرور الزمان حتى فى العقارات الخاضعة للسجل العقارى . ذلك أن النص المانع لمرور الزمان لم يرد إلا فيما يختص بالادعاء بمرور الزمان كسبب مكسب لملكية عقار مسجل فى السجل العقارى أى فيما يختص بالادعاء بمرور الزمان ضد الشخص المقيد باسمه العقار فى السجل العقارى . ولكن ثمة ظروفا تحدث يكون فيها من مصلحة الشخص المسجل العقار باسمه أن يدعى هو نفسه بمرور الزمان . مثال ذلك ما إذا ادعى على هذا الشخص شخص آخر بملكية العقار استناداً لبطلان القيد ذاته فيجوز فى هذه الحالة للمدعى عليه أن يهمل التشبث بالقيد الباطل وأن يدفع الدعوى بالاستناد لتصرفه بالعقار مدة مرور الزمان والحجة أولى. يجوز الادعاء بمرور الزمان إذا كان لم يجر قيد العقار فى السجل العقارى لسبب من الأسباب كما لو كان الوارث أو من استحصل على حكم بملكية عقار أهمل قيد حقه فإذا تصرف بالعقار شخص آخر أمكنه اكتساب الملكية عليه بمرور الزمان . ولكن إذا بادر صاحب الحق وسجل حقه قبل انقضاء مدة مرور الزمان فتعود القاعدة الأصلية إلى حكمها وتنعدم مفاعيل مدة التصرف المنقضية .

شروط مرور الزمان

هى الشروط المألوفة فى مختلف الشرائع من تصرف هادىء علنى غير متقطع على وجه تصرف المالك بملكه .

مدة مرور الزمان

تختلف هذه المدة بحسب ما إذا كان بيد المتصرف سند محق (juste titre) أم لا . ففى الحالة الأولى يتم مرور الزمان بانقضاء مدة خمس سنوات . وفى الأخرى فمدة مرور الزمان هى خمس عشرة سنة . أما فى الأراضى الأميرية فالمدة هى عشر سنوات سواء أكان هناك سند محق أم لا . ولا نعلم العلة المنطقية فى هذا الفرق بين الحالتين وليس ذلك إلا أثراً لقوة التقليد ففى التشريع القديم كان هذا الفرق موجوداً فثبت عليه التشريع الجديد .

أما أسباب توقف مدة مرور الزمان وأسباب قطعها فهى الأسباب العادية المألوفة .

مفعول مرور الزمان

إن مرور الزمان لا يترتب عليه اكتساب الحق حكما . فهو السبب المسبب لهذا الاكتساب فقط . وأما الاكتساب بذاته فإنه لا يتم إلا بمفعول القيد فى السجل العقارى (ماد: ٢٥٧ و٢٠٤ و٢٢٨) .

ولا يخفى ما فى هذه القاعدة من عدم تلاؤم مع باقى أحكام القانون فمن المعلوم أن معاملة القيد بمعناها المحصور هى مقصورة على العقارات الخاضعة لنظام السجل العقارى ولذلك فإن مسألة مفاعيل القيد ومعرفة ما إذا كان هذا القيد هو منشىء للحق أو معلناً له فقط هى مسألة لا محل لها إلا فى صدد طرق اكتساب حقوق على عقارات خاضعة للنظام المشار إليه. أما مرور الزمان فقد سبق القول أنه بوجه الاجمال لا يعتبر سببا لاكتساب الملكية إلا فى العقارات الخارجة عن هذا النظام .

وهذه المسألة تثير بدورها مسألة أخرى : عندما يجرى قيد عقارا كتسب بمرور الزمان فى السجل العقارى وهو فى الأصل غير خاضع لهذا النظام فهل يكون من مفعول ذلك أن العقار يصبح خاضعا له ؟ .

كل ذلك مرجعه إلى نقطة واحدة وهى معرفة ما إذا كان المشترع عندما تكلم عن قيد الحق المكتسب بمرور الزمان فى السجل العقارى قصد بذلك القيد معناه المحصور الذى تترتب عليه أحكام السجل العقارى أم بالمعنى الواسع إذ أنه من المعلوم أن جميع المعاملات العقارية إن كانت متعلقة بعقارات خاضعة لنظام السجل أو غير خاضعة له يتوجب قيدها فى أمانة السجل العقارى .

المقطع الخامس ــ الشفعة

الشفعة هى من النظم القانونية القديمة ، وقد كان أعارها الشرع الإسلامى أهمية كبرى فكرس الفقهاء لبيان أحكامها فصولا مطولة من مصنفاتهم الضخمة . ولا شك أن الاعتبارات الاجتماعية فى حياة المجموع وفى المدن خاصة كان لها فى ذلك التأثير الكبير فمن أقوى العوامل من هذا القبيل حب استقلال كل شخص مع أهله بملكه وأنوفه عن المخالطة أو المجاورة غير المستحبة . وقد قيل قديماً أن :

« بجوارها تغــلو الديار وترخص »

« وأن أضيق السجون معاشرة الأضداد »

وقد أقر قانون الملكية هذه الشفعة فى المواد ٢٣٨ — ٢٥٤ التى تعدلت من ثم تعديلا واسعا بقانون ٥ شباط ١٩٤٨ .

تعريف الشفعة

هى الخيار المتروك لبعض أصحاب الحقوق العينية بأن يكتسبوا لنفسهم وجبرا حقا عينيا اتصل لغيرهم بعقد شراء أو هبة بعوض .

الحقوق الجائز اكتسابها بالشفعة

الملكية ــ التصرف ــ الانتفاع ــ حق السطحية ــ حق المساقاة ــ الإيجارتين ــ المقاطعة .

أصحاب حق الشفعة:

١ — مالك الرقبة على حق الانتفاع .

٢ — الشريك فى الشيوع إذا بيعت حصة أو أكثر فى العقار الشائع من أجنبى .

٣ — صاحب حق الانتفاع على الرقبة .

٤ — مالك الرقبة فى الحكر والسطحية والايجارتين والايجارة الطويلة (المقاطعة) وحق المساقاة .

٥ — الجار الملاصق إذا كان للعقار المطلوب بالشفعة حق ارتفاق على عقاره أو كان حق الارتفاق لعقاره على العقار المطلوب بالشفعة أو كان لعقاره وللعقار المطلوب بالشفعة اشتراك فى ملكية طريق خاص أو الحائط الفاصل أو حق الشرب الخاص .

٦ — صاحب الطابق على الطوابق الأخرى .

وقد نصت المادة ٢٤٠ على أصول الأفضلية عند حصول التزاحم بين هؤلاء المستحقين .

وهذه هى مسألة من المسائل الشائكة التى ينشأ عنها صعوبات فى تطبيق أحكام الشفعة يكاد لا يعرف كيف الخروج منها .

وهذا هو نص الأحكام كما هى مذكورة فى القانون : —

« إذا تزاحم الشفعاء من فئات مختلفة فتكون الأفضلية لمن هو من الفئة الأعلى درجة بحسب الترتيب الوارد فى القانون . وإذا تزاحم الشفعاء من فئة واحدة فى الأحوال الأربعة الأولى المبينة فى المادة ٢٣٩ فاستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه — واذا تزاحم الشفعاء من الفئة الخامسة قدم من تعلق على ملكه منفعة من الشفعة أكثر من غيره . وفى حال اختلاف مالكى طوابق البناء المتعددة قدم مالك الطابق الأرضى » .

التصرفات الموجبة لحق الشفعة :

هى البيع الرضائى والهبة بعوض دون سوى ذلك من مختلف أنواع التصرف . والبيع الرضائى نفسه يستثنى من أحكام الشفعة اذا كان حاصلا بين الزوجين أو الأصول والفروع أو الإخوة والأخوات .

ميزات حق الشفعة :

١ — هو حق غير قابل للتجزئة (من حيث صاحبه) فلا يجوز استعماله أو اسقاطه الا بكامله . فاذا تعدد الشفعاء المتساوون فى الفئة واسقط أحدهم أوبعضهم حقه فى الشفعة وجب على الباقين طلب الشفعة أو اسقاطها بكاملها إنما حق الشفعة هو قابل للتجزئة من حيث المطلوب ضدهم فاذا تعدد المشترون فللشفيع أن يأخذ نصيب أحدهم أوبعضهم فقط .

٢ — إن حق الشفعة حق شخصى فلا يجوز لصاحبه أن يتفرغ عنه لسواه

٣ — إن حق الشفعة ينتقل بالإرث كسائر الأموال والحقوق وهذه قاعدة مخالفة للأحكام الشرعية السالفة حيث كانت الشفعة لا تورث .

شروط الشفعة

فى الشفعة شرطان أساسيان :—

١ — أن يكون حق الشفيع أسبق تاريخاً لحق المشترى أوالموهوب له .

٢ — وجوب دفع التعويض الكامل للمشترى وهذا التعويض يشمل ثمن المبيع كما هو معين فى العقد ونفقات العقد من رسوم تسجيل وسمسرة مع بدل التحسين الطارىء على العقار بفعل المشترى . وإذا حدث خلاف على مقدار الثمن فالمحكمة تعين الثمن الحقيق .

هذا هو حكم المبيع . ومما يسترعى النظر هو أن القانون لا يذكر شيئاً عما يكون من أمر الهبة بعوض . فهل يمكن أن يقال — قياساً على حكم

البيع – إن ما يتوجب أداؤه على الشفيع هو العوض المنصوص عليه فى الهبة ؟ أكيداً : وإلا . فيصار إلى تقديم قيمة العقار من قبل المحكمة .

أما فيما يتعلق بالشروط الشكلية فإن المشترع الحديث قد اختصرها غاية ماأمكن ونبذ تلك المعاملات القديمة من طلب مواثيق وطلب تقرير والشروط الجديدة هى :-

١ – إقامة الدعوى بطلب الشفعة مع وجوب إيداع الثمن كما هو محدد فى العقد فى ذات اليوم .

٢ – شرط يتعلق بمهلة تقديم الدعوى وهى تختلف بحسب ما إذا كان المشترى أم الموهوب له أبلغ العقد إلى صاحب حق الشفعة أم لا . فإذا كان ثمة تبليغ فيتوجب تقديم دعوى الشفعة بمهلة عشرة أيام من تاريخ التبليغ وإذا لم يحصل تبليغ فالمهلة هى سنة تبتدىء من تاريخ قيد الشراء أو الهبة فى السجل العقارى .

وهذه المهلة – من عشرة أيام أم سنة – هى مهلة مقطوعة وليست مهلة مرور زمان فلا تؤثر فيها أسباب القطع والتوقف العادية من قصر أو استحالة ناتجة عن أسباب قاهرة . . الخ .

سقوط حق الشفعة

يسقط حق الشفعة بثلاثة أسباب :-

١ – انقضاء المهلة القانونية دون تقديم الدعوى .

٢ – تنازل الشفيع عن حقه ولا فرق بين أن يحصل التنازل مسبقاً قبل حدوث المبيع أو الهبة وبين أن يحصل بعد ذلك . إلا أنه فى الحالة الأولى يشترط فى التنازل أن يحرر خطيا وضمن مدة الستة أشهر السابقة للبيع أو الهبة . أما التنازل الحاصل بعد البيع أو الهبة فهو غير خاضع لأصول شكلية .

٣ – ويسقط حق الشفعة ضمنياً فيما لو مثل الشفيع نفسه فى العقد

ـ البيع والهبة ـ بصفة وكيل عن البائع أو الواهب أو أن شهد على العقد ووقع امضاءه عليه دون تحفظ .

مفعول حق الشفعة

إن الشفعة تعطى لصاحبها الحق بطلب تسجيل الحق العينى المشفوع على اسمه . فليست إذاً هى بحد ذاتها مكسبة لهذا الحق . فيكتسب الحق المذكور إما بتسليم المشفوع إلى الشفيع رضاء وقيده فى السجل العقارى .

واما قضاءاً بمفعول قرار المحكمة المتضمن الحكم بالشفعة .

ومن المسائل الدقيقة أيضاً فى الشفعة معرفة ما إذا كان الشفيع يعتبر مكتسبا الحق المشفوع من المشترى أم من البائع الأول رأساً . وقد تبنى المشترع اللبنانى الحل الأول إذ أن المادة ٢٥٣ تنص على أن «الشفيع يعتبر أنه قد اشترى من المشترى ويكون للشفعة بينهما مفاعيل البيع نفسه» فيترتب على ذلك أحكام هامة منها أن المشترى الأول يبقى ضامناً للشفيع عيوب المبيع ودعاوى الاستحقاق التى يمكن أن تقام من قبل أشخاص ثالثين . وبالعكس فإن كل دعوى ابطال أو فسخ المبيع الأول لا يمكن للبائع أن يقيمها إلا بوجه من اشترى منه دون الشفيع إذ أن القانون يعتبر أن لا علاقة بين الشفيع وبين البائع الأول .

وبينما أن القانون يتبنى الحل المذكور فيما يختص بالشراء فإنه يتبنى حلا مناقضاً له فيما يختص بالهبة إذ تقضى المادة ٢٤٤ بفقرتها الاولى أن «حق الشفعة يبقى معرضاً لأسباب البطلان والابطال والالغاء نفسها العقارية على الهبة ذاتها» .

المقطع السادس العقود

ما هو مفعول الالتزامات الناشئة عن العقود فى الحقوق العينية العقارية؟ فما يكون مثلا مفعول العقد الذى يتعهد به مالك العقار ببيعه من سواه ؟

هذه مسألة خطيرة . خطيرة أولا من الوجهة العملية نظراً لكثرة التعامل بالعقود فأغلبية المعاملات العقارية تجرى بواسطتها . وخطيرة أيضاً من الوجهة القانونية نظراً لتفرغ مسائل قانونية عديدة من تلك المسألة الأصلية ولشدة الجدل والخلافات التى أثارتها فى العلم والاجتهاد .

وسنقتصر من هذا القبيل على بيان موجز لأحكام القانون اللبنانى بقدر ما يلزم لنكون لنفسنا فكرة عامة فى الموضوع .

فهناك أولا بعض من الأحكام التى لاخلاف فيها : —

١ — أن العقد بذاته ليس من مفعول نقل الملكية والحقوق العينية عامة . فلا يصبح مثلا المشترى مالكا مشتراه بمفعول العقد وحده . ذلك هو من مقتضيات الأصول الأساسية لنظام السجل العقارى ومنصوص عليه صراحة فى القانون .

٢ — أن العقد لا يشكل فى كنه ذاته سند الحق العينى مع بقاء مفاعيله فقط موقوفة على القيد فى السجل العقارى كما هو حال الإرث والاستملاك والحكم مع بقاء مفاعيله فقط موقوفة .

أما نقطة الجدل الكبرى فهى معرفة ما إذا كان العقد ينشأ عنه إلتزام شخص بنقل الملكية أم ما سوى ذلك من الحقوق العينية — التى تكون موضوع الاتفاق بنوع أنه إذا نكل الملتزم عن تنفيذ التزامه رضاء أمكن اجباره على ذلك قضائياً كما هو شأن سائر الالتزامات الشخصية ؟

فمن قائل يقول أنه لا ينشأ عن العقد التزام من هذا النوع وكل مفعول العقد يقتصر على أنه عند نكول الملتزم يقضى عليه بتأدية مبلغ من المال على وجه العطل والضرر . ومنهم من يقول أنه يجوز ارغام الملتزم على تنفيذ التزامه عينيا .

وسبب الخلاف هذا يرجع إلى حالة النصوص القانونية نفسها التى تتناقض ظاهرا مع بعضها البعض . فهناك فئة أولى من النصوص التى يتبين

منها أن التعهدات التعاقدية لا يترتب عليها حتى بين المتعاقدين مفعول الزامى من حيث الحق العينى ويقتصر هذا المفعول على توجب التعويض المالى . من ذلك المادتان ٣٩٣ و ٥١٠ من قانون الموجبات والعقود والمادة ١١ من القرار ١٨٨ الصادر فى ١٥ آذار ١٩٢٦ . فتنص فعلا هذه المادة الأخيرة على أن « الصكوك الرضائية والاتفاقيات التى ترمى إلى إنشاء حق عينى أو إلى نقله أو اعلانه أو تعديله أو اسقاطه لا يكون لها مفعول حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ القيد مع حفظ حقوق الطرفين المتبادلة الناشئة عن عدم تنفيذ تعهداتهما » .

يخالف هذه النصوص نصوص أخرى منها المادة ٤٨ من قانون الموجبات والعقود والمواد ٢٢٨ و ٢٦٧ و ٢٦٨ من قانون الملكية .

تنص المادة ٢٦٧ مثلا أن « حق تسجيل الحقوق العينية يكتسب بمفعول العقود » وتزيد المادة ٢٦٨ على ذلك بقولها أن التعهد يترتب عليه الالزام باجراء القيد المقتضى فى السجل العقارى . . . »

ولا عجب إذا كان نجم عن هذا التباين فى النصوص اضطراب فى قرارات المحاكم إلى أن استقر الاجتهاد أخيراً على رأى واحد وثبت عليه منذ قرار تمييزى صادر فى ٦ تشرين الثانى ١٩٣٧ وخلاصة هذا الاجتهاد هو أن الالتزام التعاقدى لا يقتصر مفعوله عند عدم التنفيذ على طلب التعويض المالى بل يخول صاحبه الحق باقامة دعوى وطلب الحكم بارغام الملتزم على اجراء قيد الحق العينى المتفق عليه فى السجل العقارى .

ولكن طالما أن هذا القيد لم يحصل فلا مفعول للالتزام الحق العينى لاسيما تجاه الغير . فيترتب على ذلك مثلا أنه إذا باع المالك عقاره من شخص ولم يحصل قيد هذا البيع فى السجل العقارى فيمكن للبائع هذا أن يبيع ذات العقار من شخص آخر وإذا سارع هذا المشترى الثانى وقيد مشتراه قبل المشترى الأول فهو يثبت فى حقه ولا دعوى للمشترى الأول عليه إلا إذا أثبت

إن المشترى الثانى كان عند شراءه عالما بالبيع الأول (مادة ١٣ قرار ١٨٨) .

وإذا صدر حكم يثبت حق المدعى فشأنه يكون شأن جميع الأحكام باعتبارها سبباً من أسباب اكتساب الحقوق العينية . أى أن هذا الحكم يعتبر هو السبب المكسب للحق العينى المدعى به دون التعهد الناشىء عن العقد . ويقتضى قيد هذا الحكم فى السجل العقارى .

الفصل الرابع

شروط اكتساب الحقوق العينية من حيث الأشخاص

يقتضى هنا التفريق بين اللبنانيين وغير اللبنانيين .

اللبنانيون :

ا — الأشخاص الطبيعيون :

إن حق الأشخاص الطبيعيين اللبنانيين فى اكتساب الحقوق العينية غير مقيد بأى شرط من الشروط باستثناء ما ورد فى القرارين رقم ٣٢٤٣ بتاريخ ٧ آب ١٩٣٠ و١١٣ بتاريخ ١٨ نوار ١٩٣٤ من اشتراط إذن مسبق من رئيس الدولة لكل معاملة تتعلق بالعقارات الواقعة ضمن بعض المناطق المعينـــة .

ب — الأشخاص المعنويون .

إن حق الأشخاص المعنويين اللبنانيين فى التصرف بالأموال غير المنقولة هى معينة فى القانون العثمانى المؤرخ فى ٢٢ ربيع الأول ١٣٣١ أول آذار سنة ١٩١٣ الذى لا يزال مرعى الإجراء مع بعض التعديلات الهامة التى أدخلت عليه بالقرار رقم ٢٥٤٧ الصادر بتاريخ ٧ نيسان ١٩٢٤ .

وتختلف هذه الأحكام بحسب موقع العقارات وبحسب نوع الشخص المعنوى فالقانون يعدد أولا الأشخاص المعنويين وهم : —

ا — الأشخاص المعنويون الرسميون أى الدولة والبلديات والهيئات الادارية الأخرى المتمتعة بالشخصية المعنوية .

ب — الشركات التجارية والشركات ذات الشكل التجارى المنشأة وفقا للقوانين والأنظمة .

حـ ــ الطوائف الدينية والرهبانيات والمؤسسات الخيرية وذلك بمقتضى الشروط المنصوص عليها فى المادة الثالثة من قانون ١٦ شباط ١٣٢٨/١٩٣١

(د) الجمعيات .

ففى داخل المدن والقرى أن الأشخاص المعنويين من الفئة الأولى والثانية يحق لهم التصرف بالأموال غير المنقولة دون قيد ولا شرط فيما خلا أحكام الأنظمة المختلفة الخاصة بهم . كما وأن حق الطوائف والرهبانيات والمؤسسات الخيرية لا قيد فيه إلا أنه لا يحق لها أن تتلقى العقارات على وجه الهبة إلا بإذن من الحكومة (مادة ٨ من القرار ٦٠ الصادر فى ١٣ أذار ١٩٣٦) .

أما الجمعيات فلا يحق لها أن تتملك من العقارات إلا ما هو ضرورى لإدارة شؤونها والقيام بأعمالها المتعلقة بتحقيق هدفها بحسب ما هو معين فى نظامها .

أما خارج المدن والقرى فإن حق التملك والتصرف بالأموال غير المنقولة مقصور على الدولة ومتفرعاتها وعلى الشركات التجارية أو ذات الشكل التجارى وهذه الشركات نفسها محظور عليها التملك والتصرف فى بعض المناطق المبينة نظاماً كمناطق الحدود إلا بإذن خاص من رئيس الدولة .

ويترتب على هذه الأحكام جميعها أن كل قيد حق عينى يحصل على وجه مخالف لها يعتبر باطلا بطلانا مطلقاً وتكون باطلة أيضاً بطلانا مطلقاً جميع ما يكون سبق هذا القيد من عقود واتفاقيات فلا ينشأ عنها حق ولا حق بالتعويض المالى .

ولا بد هنا أن نذكر ما نصت عليه المادة ٣٢ بفقرتها الثانية من قانون الملكية من أنه لا يجوز للأشخاص المعنويين اكتساب حق انتفاع على الأموال غير المنقولة . وهذا حكم تقتضيه طبيعة الحق المذكور فهو حق لا يمكن أن تتجاوز مدته مدى حياة صاحبه فلا يأتلف إذاً مع حالة الأشخاص المعنويين الغير المحدود مدى حياتهم .

وهناك أيضا قاعدة خاصة أخرى تتعلق بحق تصرف الأشخاص المعنويين

بأموالهم غير المنقولة الكائنة خارج المدن والقرى . ومفاد هذه القاعدة هو أنه إذا باع هؤلاء الأشخاص أو وهبوا شيئا من عقاراتهم فإن لأهالى القرية التابعة لها تلك العقارات حق شفعة عليها .

غير اللبنانيين

إن الأحكام فى هذا الشأن قد نص عليها المشترع أولا فى القرار رقم ١٦ الصادر بتاريخ ١٨ كانون الأول ١٩٢٤ ومن ثم بقرار رقم ٧٩ بتاريخ ٨ آب ١٩٤١ والمرسوم الاشتراعى رقم ١٩٦ المؤرخ فى ٢٤ تموز ١٩٤٢ المعدل بقانون ٥ شباط ١٩٤٨ .

فبموجب هذه النصوص أن تملك الأجانب فى الأراضى اللبنانية هو ممنوع مبدئياً باستثناء السوريين والأجانب الذين هم من أصل لبنانى فقد اعتبروا من هذا القبيل بموجب قانون ٢ شباط ١٩٤٨ فى حكم اللبنانيين فلا يجرى عليهم المنع .

وحكم هذا المنع هو شامل بحسب ماعينته المادة الأولى من المرسوم الاشتراعى رقم ١٩٦ ونصها :—

« لا يمكن فى جميع الأاضى اللبنانية وبأى صفة كانت اجراء أى عقد من شأنه انتقال ملكية المال غير المنقول أو انشاء أو انتقال حق عينى على مال غير منقول أى عقد إيجارة لمدة تسع سنوات أو أكثر لمصلحة شخص حقيق أو معنوى من جنسية أجنبية . . . » .

وكل عقد جرى مخالفة لهذه الأحكام يعتبر باطلا بطلاناً مطلقاً وقد نصت المادة السادسة من المرسوم الاشتراعى ، من هذا القبيل بما يلى :

« يعد باطلا ودون مفعول حتى بين المتعاقدين كل عقد مخالف لأحكام المواد السابقة وأن جميع البنود الفرعية التى ترمى إلى ضمان تنفيذ عقد كهذا أو إلى إنشاء التزام بالتعويض أيا كان شكله فى حالة عدم التنفيذ تقع تحت طائلة البطلان نفسه » .

وتعد باطلة ولاغية القيود المتخذة فى السجل العقارى أو الدفترخانة أو لدى مكتب ذى صلاحية بموجب عقد مخالف للمواد السابقة . . . » .

ويعد باطلا ودون مفعول حتى بين المتعاقدين كل عقد عقد عن طريق شخص مستعار تخلصا من أحكام هذا المرسوم .

ومن نتائج الابطال الصارمة أن العقار لا يعود على صاحبه الأول بل أنه يلحق بالأملاك العقارية العامة .

هذه هى القاعدة وأحكامها مختصراً إلا أنه يجوز للأجنبى تملك العقارات والحقوق العينية فى لبنان بإذن خاص من رئيس الدولة . وهذا الإذن لا يمكن اعطاؤه إلا لمعاملة واحدة كشراء عقار أوعقد تأمين معين . يستثنى من ذلك الشركات والطوائف والجمعيات الدينية الأجنبية فيجوز أن يرخص لها باجراء نوع معين من العمليات العقارية أو جميع العمليات العقارية المنصوص عليها فى نظامها الداخلى .

أما التركات والوصايا فلا يشملها المنع بل أن لها أحكاما خاصة . فالمادة ٢٣١ ق . م تنص على أنه لكل أجنبى أن يتلقى بالإرث أو بالوصية جميع الحقوق العينية فى لبنان على شرط أن يكون معترفا للبنانيين بذات الحق فى بلاد الأجنبى المذكور .

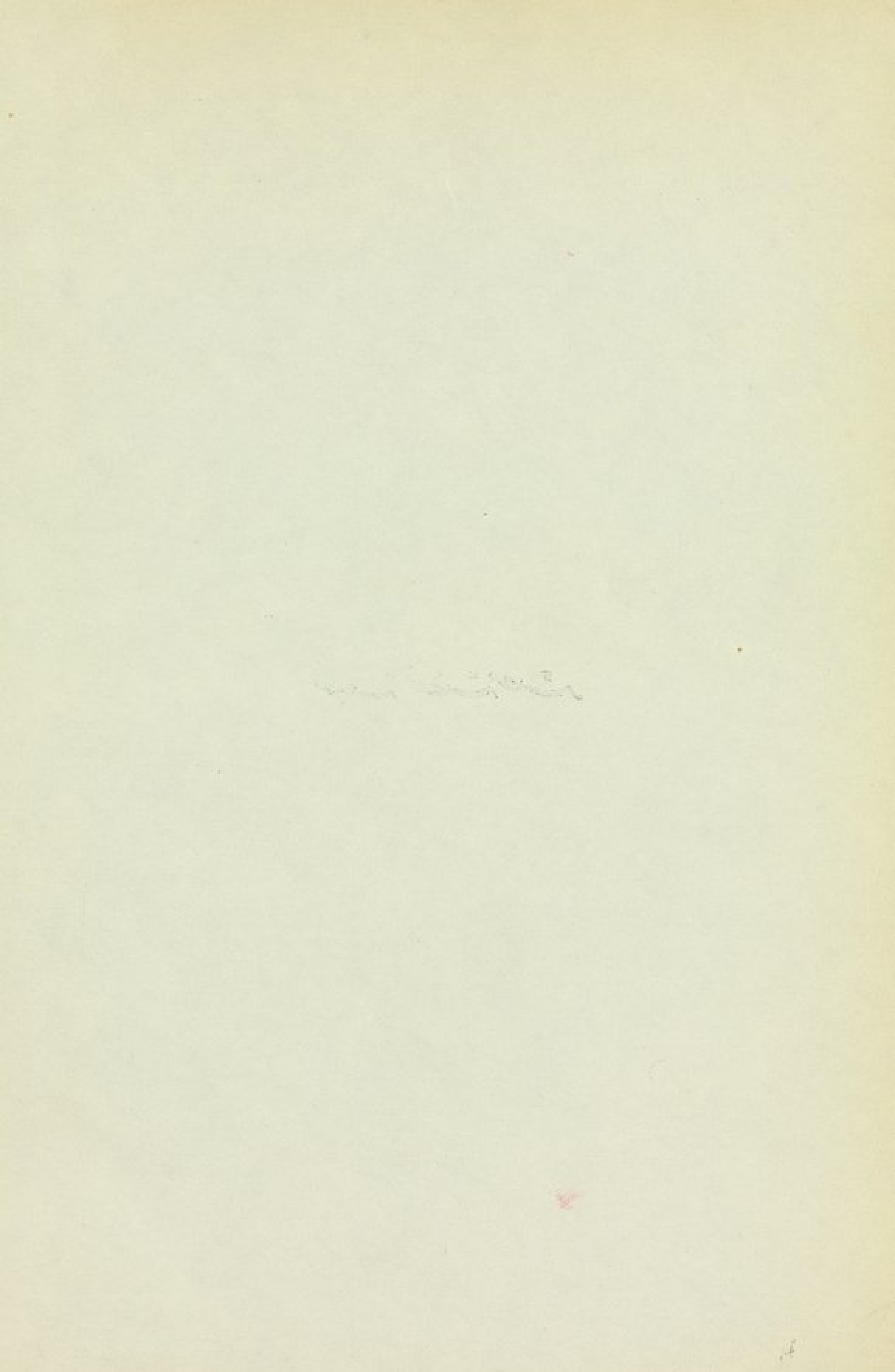
فهرس الكتاب

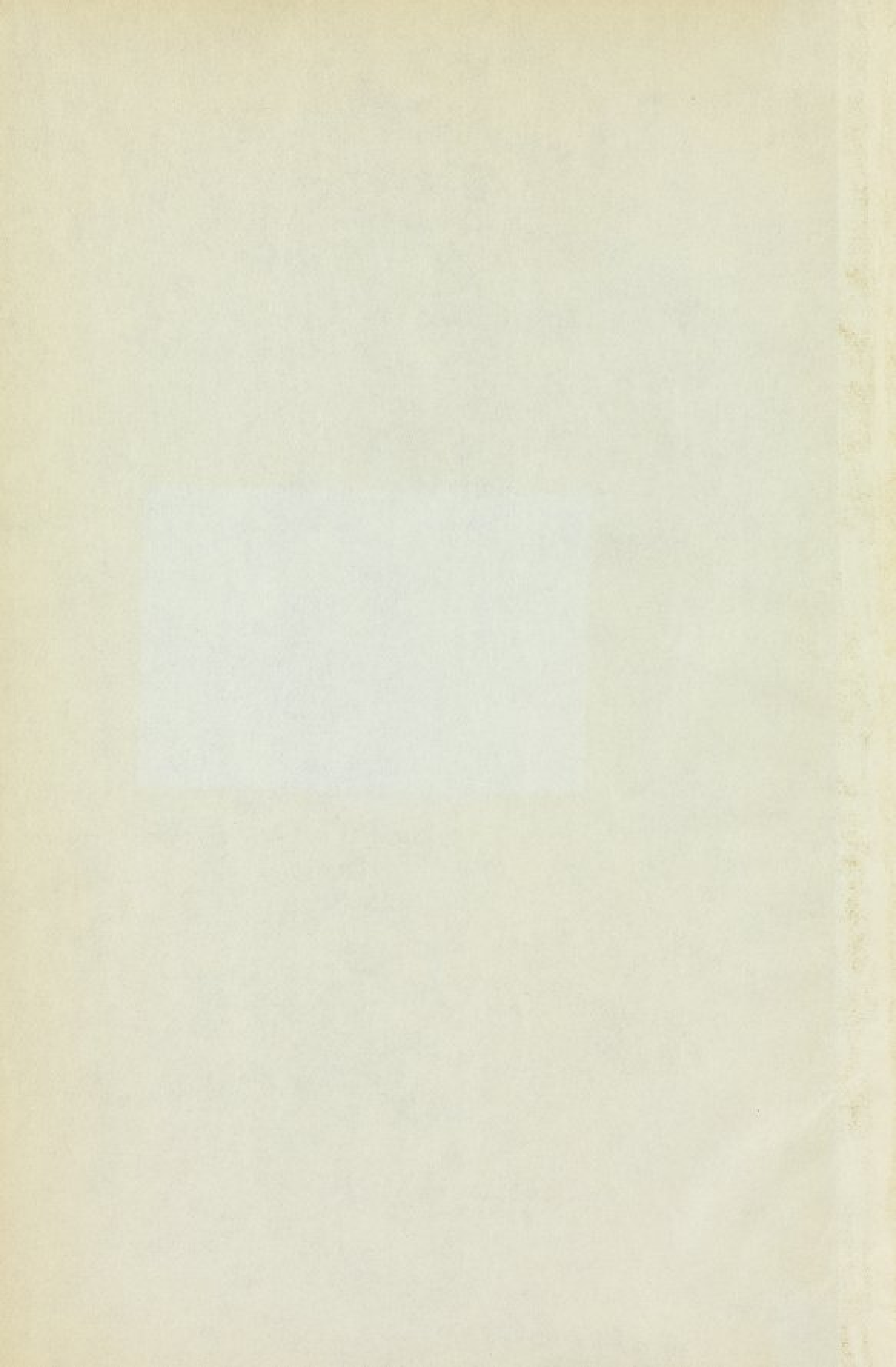
الباب الأول

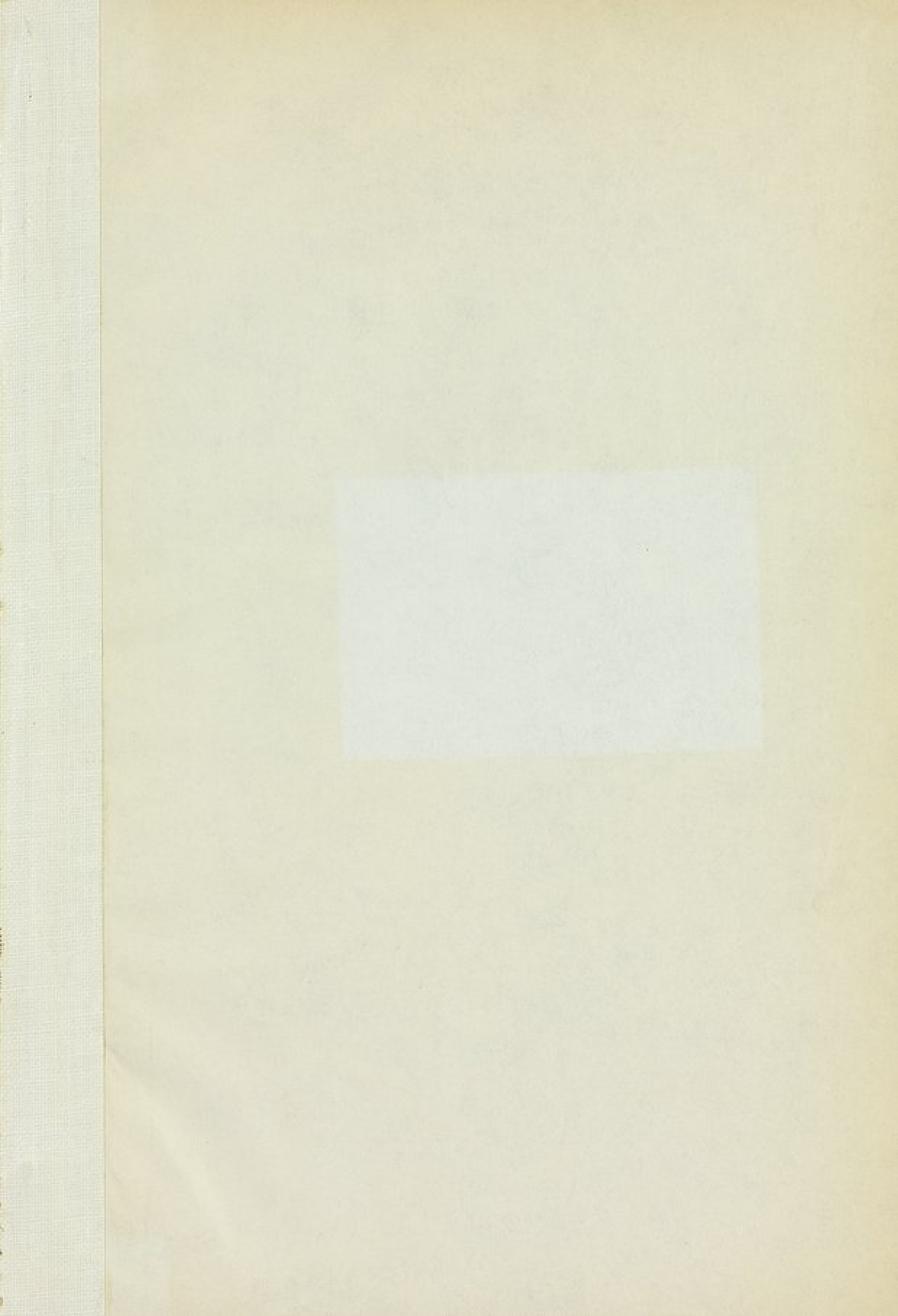
الباب الثانى

الباب الثالث

مطبعة نهضة مصر








Princeton University Library
32101 072245184